

**PEMBATALAN DAN PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH PENGGANTI  
(STUDI KASUS PEMBATALAN SERTIPIKAT PUTUSAN MA NO. 987 K/PDT/2004)**



**TESIS  
Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana Strata 2**

**Program Studi  
Magister Kenotariatan**

**Oleh**

**SRIYANTI ACHMAD,SH  
NIM.B4B 006 237**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PEMBATALAN DAN PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH PENGANTI  
(STUDI KASUS PEMBATALAN SERTIPIKAT PUTUSAN MA NO.987 K/PDT/2004)**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Kenotariatan**

**Disusun oleh :  
SRIYANTI ACHMAD,SH  
B4B 006237**

**Pembimbing**

**Ketua Program,**

**NUR ADHIM,SH,MH  
NIP. 131 914 209**

**H. MULYADI,SH,MS  
NIP. 131 529 429**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah di ajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang di peroleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak di terbitkan, sumbernya di jelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang,      Juni 2008

Yang Menyatakan

SRIYANTI ACHMAD,SH

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat yang ALLAH SWT, karna atas rahmat, taufiq dan hidayahNYA, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul : PEMBATALAN DAN PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH PENGANTI (STUDI KASUS PEMBATALAN SERTIPIKAT PUTUSAN MA NO. 987 K/PDT/2004).

Terdorong keinginan untuk membantu penulis dalam menyelesaikan bidang tugas yang berkaitan dengan permasalahan tersebut, membuat penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah. Dengan harapan dapat memberikan sumbangsih pemikiran baik bagi instansi dimana Penulis mengabdikan diri maupun bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui lebih lanjut tentang kepastian dan perlindungan hukum dalam pembatalan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah pengganti. Selain itu, penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Selesainya penulisan tesis ini tak lepas dari bimbingan, arahan dan dukungan dari semua pihak, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Mulyadi,SH,MS, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro;
2. Bapak Nur Adhim, SH,MH, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tugas ini;

3. Bapak Hendro Saptono,SH,M.Hum, selaku Dosen Wali atas bimbingan dan arahnya selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
4. Ibu Sri Astuti Soekahar,MM, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
5. Ibu Dra.Titik Mardiyani, Kepala Seksi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, selaku atasan penulis yang dengan pengertiannya telah sangat membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
6. Bapak Haryo Tafiantoro,SH, atas bantuan data-data serta saran dan masukan dalam penyelesaian penulisan tesis ini;
7. Diaz ‘my Sweetheart’ dan Aco ‘my little prince’ atas kesabaran, pengertian dan cinta kasihnya;
8. Seluruh teman-teman kelas reguler B Magister Kenotariatan angkatan 2006 atas bantuan dan spiritnya;
9. Serta semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian karya ilmiah ini.

Akhirnya, semoga tesis yang sederhana ini dapat bermanfaat dan memberikan masukan kecil terhadap pengembangan hukum pertanahan serta dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam bidang tugas pelayanan instansi Badan Pertanahan Nasional. Dan apabila dalam penulisan tesisi ini terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan, hal itu bukanlah merupakan suatu kesengajaan tapi karna kemampuan terbatas dari penulis.

Untuk itu demi penyempurnaan tesis ini, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Semarang, Juni 2008

Penulis

SRIYANTI AHMAD,SH

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Manfaat Penelitian .....	10
1.5. Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	12
2.1. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik .....	12
2.1.1 Hak-Hak Atas Tanah.....	13
2.1.2. Hak Milik Atas Tanah.....	15
2.1.3. Hapusnya Hak .....	19
2.2 Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	21
2.2.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	21

2.2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	22
2.3. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	23
2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	23
2.3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah .....	24
2.3.3 Sistem Pendaftaran Tanah .....	25
2.3.4 Stelsel Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	27
2.3.5 Alat Bukti Pendaftaran Tanah.....	34
2.3.6 Obyek Pendaftaran Tanah .....	40
2.4. Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga Peradilan Umum.....	41
2.4.1. Gugatan .....	41
2.4.2. Asas-asas Hukum .....	43
2.4.3. Sistem Pembuktian dalam Acara Perdata di Indonesia .....	47
2.5. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.....	48
2.6. Tinjauan Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah .....	49
2.6.1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah .....	49
2.6.2. Obyek Pembatalan Hak Atas Tanah .....	50
2.6.3. Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah .....	50
2.7. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti.....	55
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>57</b>
3.1. Metode Pendekatan .....	57
3.2. Spesifikasi Penelitian .....	57
3.3. Lokasi Penelitian .....	57



3.4. Obyek Penelitian .....	58
3.5. Metode Pengumpulan Data .....	58
3.6. Populasi Dan Sampel.....	60
3.7. Analisis Data .....	60
<b>BAB. IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>61</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	61
4.1.1. Perkara Pengadilan Negeri No.30/Pdt/G/2003/PN.Pwi.....	61
4.1.1.1 Kasus Posisi.....	61
4.1.1.2. Duduk Perkara.....	61
4.1.1.3. Pembuktian Dalam Perkara Perdata.....	71
4.1.1.4 Pertimbangan Hukum.....	79
1. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri.....	79
2. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi.....	85
3. Pertimbangan Hukum Hakim Agung MA.....	89
4.1.1.5 Putusan Hakim.....	91
1. Putusan Hakim Pengadilan Negeri.....	91
2. Putusan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi.....	91
3. Putusan Hukum Hakim Agung MA.....	93
4.1.2. Sengketa Tata Usaha Negara No.48/G/TUN/2007PTUN.Smg....	93
4.1.2.1 Kasus Posisi.....	93
4.1.2.2 Duduk Perkara.....	94
4.1.2.3 Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara.....	108

4.1.2.4 Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Tata Usaha	
Negara.....	113
4.1.2.5 Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha	
Negara.....	121
4.1.3. Pertimbangan Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.	
11,33,520/Manggarmas.....	122
4.1.4. Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 02152, 02153, 02154/	
Manggarmas.....	126
4.2. Pembahasan .....	129
4.2.1 Analisis Kasus Perkara Perdata.....	129
4.2.2 Analisis Kasus Sengketa Tata Usaha Negara.....	139
4.2.3 Analisis Penerbitan Sertipikat Hak Milik.....	148
4.2.3 Pendapat Penulis.....	151
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>157</b>
5.1. Kesimpulan .....	158
5.2. Saran .....	159

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 978 K/Pdt/2004
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Nomor SK.004-570-33-2007, tanggal 19 Februari 2007
3. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg
4. Copy Buku Tanah Hak Milik No. 02153/Manggarmas tercatat atas nama  
Darsi, Darmi, Siswoyo, Budi Artati.

## **ABSTRAK**

Terungkapnya kasus-kasus berkenaan dengan gugatan terhadap pemegang sertipikat oleh pemegang hak atas tanah semula, telah memunculkan rasa tidak aman bagi para pemegang sertipikat. Di Kabupaten Grobogan terjadi sengketa penguasaan sebidang tanah HM No. 11,33,520/Manggaras Atas nama Sami alias Sarni janda darwo alias Sarni bt.Jalal dalam perkara perdata di PN Purwodadi No. 30/Pdt/G/2003/PN.Pwi Jo. 247/Pdt/2003/PT.Smg Jo.No. 978 K/Pdt/2004, yang dijadikan dasar pembatalan sertipikat hak milik tersebut oleh kanwil BPN Prop. Jawa Tengah. Berdasar atas surat keputusan kemudian kantor Pertanahan Kab. Grobogan menerbitkan sertipikat pengganti No. 02152,02153,02154/Manggaras, dan menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara No. 48/G/TUN/2007/ PTUN.Smg, yang amar putusannya membatalkan SHM No. 2152,2153,2154/Manggaras dan saat ini dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Surabaya. Dengan keadaan tersebut, mendorong penulis untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum sertipikat hak atas tanah atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang kemudian di batalkan oleh putusan pengadilan tata usaha negara dan untuk mengetahui bagaimana perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap pihak yang tercatat dalam sertipikat hak atas tanah pengganti. s

Penelitian ini menggunakan pendekatan secara Yuridis normatif, dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah dan menggunakan informasi dari beberapa nara sumber sebagai bahan pembandingan.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa penerbitan sertipikat Hak Milik No. 2152,2153,2154/Manggaras Atas nama Darmi dkk, yang didasarkan atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan MA No. 978k/Pdt/2004, belum bisa memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum secara penuh kepada pemegang hak. Karena dengan stelsel publikasi negatif masih terbuka adanya kesempatan untuk mengajukan gugatan/sengketa tata usaha negara oleh pihak lain. Dari pertimbangan putusan pengadilan Tata Usaha Negara No. 48/G/TUN2007/PTUN Smg yang amar putusannya membatalkan SHM No. 2152,2153,2154 dapat dilihat adanya perbedaan pemahaman terhadap putusan Mahkamah Agung No. 978 K/Pdt/2004 yang menjadi dasar pembatalan dan penerbitan sertipikat HM No.2152,2153,2154, antara Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan aparat Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : Pembatalan Sertipikat, Penerbitan Sertipikat Pengganti

## **ABSTRACT**

Cases uncovering connected concerning with accusation to certificate holder by right holder of formerly, been emerge unsecured felt among certificate holders. In Grobogan regency had been a piece of land governance lawsuit of HM No. 11,33,520/Manggaras on behalf Sami alias Sarni janda Darwo alias Sarni binti Jalal by by civil suit at PN Purwodadi No. 30/Pdt/G/2003/PN.Pwi Jo. No. 247/Pdt/2003/PT.Smg Jo. No.978 K/Pdt/2004, that been cancellation standard of that certificate muniments by National Land Agency district office of Province central of Java. According to decision letter then Land Office Grobogan Regency publish substitute certificate no.02152, 02153, 02154/Manggaras and became the administrative lawsuit object in administrastive law no. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg, which the decision about canceled SHM No. 02152, 02153, 02154/Manggaras and recently still in appeal to higher cour poces in High Administrative Law of Surabaya.

By the condition, was support the writer to know how the law certainty concerning right certificate of land to implementation of law decision that have been the permanent law strength and the canceled by administrative law decision and to know how the protection given by the law concerning registered party in right certificate of substitute land.

This research used juridical normative approach; by studying law regulation occurred an competend to be used as the standar in solve the problem and using information from some participants as comparator material.

From result research result can be found that publishing certificate HM No. 02152,02153,02154/Manggaras on behalf Darmi and friends, based ono court decision that already have permanet law strength that is Supreme Court decision No. 978 K/pdt/2004, could not give law certainty yet and law protection to right holder. Cause by stelsel negative publication still leaving open the opportunities to submit accusation of civil administrative by other party. From administrative law judgement No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg that decision injuction was canceled SHM No.02152,2153,2154 can be seen the differential understanding concerning Supreme Court decision No.987 K/Pdt/2004 that became the cancelation standard and certificate publishing HM No. 2152,2153,2154 between judge of civil administrative and National Land Agency official.

**Keyword :** Cancellation of Certificate, Publishing substitute certificate.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Kebutuhan akan adanya perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan berarti bahwa setiap warga negara Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan mantap<sup>1</sup>. Penguasaan yang mantap berarti ditinjau dari aspek waktu/lamanya seseorang dapat mempunyai/menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, sedangkan penguasaan secara aman berarti si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga negara dalam bentuk misalnya penguasaan illegal ataupun dari penguasa. Pada dasarnya apabila pihak lain memerlukan tanah untuk keperluan apapun, maka cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan harus ditempuh musyawarah dengan pemegang hak atas tanah hingga tercapai kata sepakat yang benar-benar keluar dari maksud baik antara kedua belah pihak.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada 2 yaitu pertama untuk diusahakan misalnya untuk Pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan. Kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya

---

<sup>1</sup> ) Arie Sukanti Hutagalung, *Analisa Yuridis Keppres 55 Tahun 1993*, (Diklat DDN: Jakarta, 2001), halaman 1

bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain.<sup>2</sup> Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi

Terhadap banyaknya kasus-kasus pertanahan yang terjadi di masyarakat maka sangatlah perlu dicari cara penyelesaiannya yang sangat menguntungkan bagi kedua belah pihak. Untuk itu penyelesaian sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah diluar lembaga peradilan menjadi ideal bagi penyelesaian sengketa tanah. Karena bila di tempuh melalui jalur hukum/lembaga peradilan, acapkali tidak cuma menyangkut aspek hukum, hak-hak penguasaan, kalkulasi ekonomi, tetapi tidak sedikit yang menyentuh sisi sosio kultural. Penyelesaian melalui lembaga pengadilan yang lebih berpola menang kalah seringkali justru memicu konflik-konflik non hukum yang berkepanjangan. Apalagi jika masalah-masalah hukum yang diangkat hanya berfokus pada satu sebab saja. Munculnya ketidakpuasan terhadap putusan pengadilan yang berakumulasi dengan berbagai aspek masalah

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* , Jilid i, (Jakarta, Djambatan, 2003), halaman 288.

pertanahan yang tidak terselesaikan melalui pengadilan , ternyata dapat berkembang sampai ke kekerasan fisik.

Masalah tanah di lihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Kesamaan terhadap konsep sangat di perlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan. Persamaan yang memerlukan persamaan persepsi tersebut misalnya berkenaan antara lain dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, berkenaan dengan kedudukan sertipikat tanah, sertipikat yang mengandung cacat hukum dan cara pembatalan dan atau penyelesaiannya.<sup>3</sup>

Sertipikat Hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah,serta bagian bangunan atau bangunan yang ada diatasnya bila di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan oyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah , memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*,(Jakarta, Kompas, 2001), halaman 163

<sup>4</sup> Maria S.W. Soemarjono, *Ibid*, Hal 182



Terungkapnya kasus-kasus berkenaan dengan gugatan terhadap pemegang sertipikat oleh pemegang hak atas tanah semula, telah memunculkan rasa tidak aman bagi para pemegang sertipikat. Perorangan atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap hak atas tanah yang terdaftar dan diterbitkan sertipikatnya, berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Hak atas tanah dan / atau sertipikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang berbunyi amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertipikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan dasar bagi pendaftaran tanah. Di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1960 yang telah di ganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah diatur penentuan alat-alat bukti untuk menentukan adanya hak-hak atas tanah secara jelas dan mudah dilaksanakan serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak yang bernaksud mendaftarkan haknya. Alat bukti pendaftaran tanah dimaksud adalah alat bukti hak baru dan alat bukti hak lama.

Berangkat dari uraian di atas di Kabupaten Grobogan terjadi sengketa penguasaan sebidang tanah dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Grobogan No. 30/Pdt/G/2003/PN.Pwi Jo. 247/Pdt/2003/PT.Smg Jo.No. 978 K/Pdt/2004, yang dijadikan dasar pembatalan sertipikat hak milik atas tanah No. 11,33,520/Manggarman oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Berdasar atas surat keputusan pembatalan kemudian diterbitkan setipikat pengganti No. 02152,02153,02154/Manggarmas, dan sekarang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg, dan saat ini dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di surabaya.

Dalam Sengketa tersebut yang menjadi obyek perkara adalah sengketa kepemilikan antara Suwardi Bin Supar (keponakan Sarni ) dan Darmi Bin H. Darwo dkk (ahli waris H. Darwo) atas 3 (tiga) bidang tanah sawah yang terletak di Desa Manggarmas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, yang merupakan harta peninggalan almarhum H.Darwo Alias Abd. Majid yang meninggal pada tahun 1978. Ketiga bidang tanah tersebut masing-masing telah di terbitkan sertipikat Hak Milik atas nama Sarni yang merupakan istri ke tiga dari Alm. H. Darwo alias Abd Majid. Dan saat Sarni meninggal tanah tersebut di serahkan dan kuasai oleh Suwardi. Menurut para ahli waris H. Darwo, Sarni dan kemudian Suwardi tidak berhak atas tanah tersebut, karena tanah tersebut merupakan harta gono-gini dari H. Darwo dan istri pertamanya yang merupakan ibu dari para ahli waris. Sedang Suwardi bukan ahli waris H. Darwo.

Atas hal tersebut, Ahli waris Alm. H. Darwo (Darmi, Darsi) mengajukan gugatan secara perdata kepada Suwardi bt Supar melalui Pengadilan Negeri Purwodadi, No. 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi , Pengadilan Tinggi No. 247/Pdt/2003 /PT.Smg, Mahkamah Agung No. 987 K/pdt/2004, yang amar putusannya mengabulkan gugatan Alm. Ahli waris H. Darwo.

Atas putusan kasasi tersebut, Ahli waris Alm H. Darwo (Darmi dkk) mengajukan pembatalan sertipikat atas 3 bidang tanah tersebut kepada kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah. Atas dasar surat keputusan pembatalan Sertipikat Ahli waris Alm. H. Darwo (Darmi dkk) kemudian mengajukan permohonan sertipikat atas 3 bidang tanah tersebut, dan kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan menerbitkan sertipikat HM No. 2152,2153 dan 2154 An. Darmi, Darsi,Siswoyo dan Budi Artati.

Terhadap penerbitan sertipikat HM No. 2152,2153 dan 2154/Manggarmas, Suwardi mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg dan diputus pada tanggal 13 Februari 2008, yang amar putusannya berbunyi antara lain : Menyatakan batal sertipikat hak milik No. 2152,2153 dan 2154/Manggarmas Atas nama Darmi,Darsih, Siswoyo dan Budi Artati yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Grobogan. Atas putusan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan mengajukan upaya banding pada PT TUN Surabaya, dan belum diputus.

Terhadap sertipikat pengganti tersebut telah ada yang di alihkan dalam bentuk akta jual beli kepada pihak lain, namun tidak dapat di catat peralihannya karena menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara.

Berdasarkan uraian di atas, mendorong penulis untuk mengkaji masalah tersebut dan mengambil judul tesis : “ **PEMBATALAN DAN**

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH PENGANTI ”**  
**(Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Putusan MA No. 987 K/Pdt/2004 ).**

**1.2. Perumusan Masalah**

Permasalahan adalah pernyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dengan kenyataan, antara rencana dengan pelaksanaan, antara *das sollen* dengan *das sein*. Jarak antara *das sollen* dengan *das sein* tersebut kerap kali berwujud ketimpangan, ketidakseimbangan ataupun kesenjangan yang terjadi di masyarakat<sup>5</sup>.

Permasalahan dapat di rumuskan dari bermacam-macam sumber, bahan masukan untuk perumusan masalah dapat di peroleh dari hasil-hasil penelitian, konsepsi-konsepsi tertentu yang belum di buktikan, hasil-hasil pertemuan ilmiah dan lain-lain. Tidak ada aturan umum mengenai cara merumuskan permasalahan, perumusan itu hendaknya memberi petunjuk tentang kemungkinan pengumpulan data guna menjawab pertanyaan yang terkandung dalam perumusan itu.<sup>6</sup>

Berangkat dari perkara yang mengacu permasalahan tersebut diatas dapat di jabarkan hal sebagai berikut : bahwa sertipikat adalah bukti pemilikan tanah yang kuat, bukan tanda bukti yang mutlak sesuai dengan stelsel publikasi yang di anut di Indonesia. Dengan kondisi demikian apabila terjadi kesalahan sertipikat dapat di batalkan, bisa karena cacat hukum administrasi

---

<sup>5</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan jurimetri*, (Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988), halaman 38.

<sup>6</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*, hal 39.

dan juga bisa karena pelaksanaan putusan pengadilan. Dalam hal pembatalan karena putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan dasar amar putusannya. Permasalahan yang timbul adalah bagaimana apabila terhadap amar putusan pengadilan tersebut telah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, kemudian menjadi obyek sengketa tata usaha negara yang amar putusannya ternyata menyatakan membatalkan penerbitan sertipikat penggantinya. Atas hal tersebut, permasalahan yang dapat di rumuskan adalah :

1. Bagaimana kepastian hukum sertipikat hak atas tanah pengganti atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang kemudian di batalkan oleh putusan pengadilan tata usaha negara ?
2. Bagaimana perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap pihak yang tercatat dalam sertipikat hak atas tanah pengganti tersebut ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum sertipikat hak atas tanah pengganti atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang kemudian di batalkan oleh putusan pengadilan tata usaha negara.

2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap pihak yang tercatat dalam sertipikat hak atas tanah pengganti.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah dan sebagai masukan bagi pengetahuan dan perkembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria yang berkaitan dengan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dan penerbitan sertipikat penggantinya..

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi kalangan praktisi Badan Pertanahn Nasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya, dalam menyelesaikan permasalahan tentang pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dan yang di mohonkan sertipikat penggantinya.

#### **1.5.SISTEMATIKA PENULISAN**

##### **Bab. I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan tesis.

## **Bab. II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini terdiri dari lima (5) sub bab, yaitu pertama mengenai Tinjauan Umum Tentang Hak Milik terdiri dari Pengertian Hak atas tanah, Jenis-jenis hak atas tanah, Hak Milik, cara memperoleh Hak Milik. Kedua Tinjauan tentang sertipikat Hak Atas Tanah terdiri dari pengertian dan fungsi sertipikat hak atas tanah. Ketiga Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah terdiri dari pengertian pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, Stelsel publikasi pendaftaran tanah, alat bukti pendaftaran tanah, obyek pendaftaran tanah. Keempat Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan umum. Kelima Tinjauan tentang Pembatalan Hak Atas tanah terdiri dari pengertian pembatalan hak atas tanah, obyek pembatalan hak atas tanah, prosedur pembatalan hak atas tanah dan Dasar Hukum Pembatalan hak atas tanah.

## **Bab. III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang dipergunakan yaitu Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Obyek Penelitian, Metode Pengumpulan Data dan Analisis Data.

## **Bab. IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam hal ini terbagi dari sub bab Hasil Penelitian yang terdiri dari kasus posisi penguasaan tanah oleh Suwardi Bin Supar, Darmi dkk dan Putusan Pengadilan Negeri Grobogan No. 30/Pdt/G/2005/PN.Pwi , Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.48/G/TUN/2007/PTUN.Smg, Duduk Perkaranya, Pembuktian Dalam Perkara, Pertimbangan Hukum

Hakim Dalam Perkara dan Putusan Hakim dalam Perkara serta Pertimbangan Kantor Pertanahan Kab Grobogan dalam membatalkan sertipikat hak milik atas tanah Nomor 11/Manggaras atas nama SAMI, HM No. 33/Manggaras atas nama Sarni janda Darwo, HM No. 520/Manggaras atas nama Sarni binti Djalal dan menerbitkan sertipikat pengganti No. HM.2152,2153,2154. atas nama Darmi,Darsi,Siswoyo,Budi Artati.

#### **Bab V : PENUTUP**

Bab ini merupakan penutup yang berisi kesimpulan atas hasil penelitian dan disertai dengan saran penulis.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik**

##### **1.1. Hak- Hak Atas Tanah**

Pengertian tanah secara yuridis menurut Boedi Harsono telah diberikan batasan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 1960 (UUPA), yang menyatakan bahwa :

“ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum ”

Jadi tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>7</sup>

Tanah dipunyai dan dikuasai bertujuan untuk digunakan, maka untuk memenuhi segala keperluan penggunaan tidak hanya terbatas pada permukaan bumi. Pengertian Ruang diperluas, meliputi sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi dibawahnya. Penggunaan sebagian tubuh bumi misalnya dalam membangun rumah memerlukan pondasi bangunan, atau bangunan rumah dibuat bertingkat, merupakan penggunaan sebagian ruang udara.

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2005), halaman 18

Wewenang penggunaan atau pemanfaatan yang bersumber hak-hak atas tanah menurut penjelasan Pasal 8 UUPA, dibatasi :

1. Sekedar diperlukan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan
2. Penggunaan sebagian ruang udara dan atau/ ruang bawah tanah yang tidak termasuk wewenang pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa.

Jadi penggunaan atau pemanfaatan hak-hak atas tanah tidak boleh melanggar peraturan-peraturan pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa misalnya Undang-Undang Pertambangan, Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pengairan, Peraturan Tentang ruang udara.

Dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2, disebutkan :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air, dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur
4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum ada, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan pemerintah.

Pada pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria , disebutkan:

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah , yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum

2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Sesuai dengan ayat 2 pasal 4 , Hak-hak atas tanah di atur dalam Pasal 16 (ayat 1) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , yaitu :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai
- e) Hak Sewa
- f) Hak membuka Tanah,
- g) Hak Memungut Hasil Hutan.

## **1.2. Hak Milik Atas tanah**

### **1.2.1. Pengertian**

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menentukan pengertian Hak Milik adalah Hak turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, yaitu mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan

tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu . Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapapun benda itu berada.

#### **1.2.2. Subyek Hak Milik**

Sesuai dengan pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 , disebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak milik adalah warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang di tunjuk oleh Pemerintah , sebagaimana diatur dalam Peraturan pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Jadi hak milik hanya dapat di punyai oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah.

#### **1.2.3. Terjadinya Hak Milik**

Sesuai dengan Pasal 22 Undang-Undang No. 5 tahun 1960, disebutkan bahwa terjadinya hak milik dikarenakan oleh 3 (tiga) hal yaitu karena hukum adat , karena penetapan pemerintah dan karena ketentuan Undang-Undang.

- a. Menurut ketentuan hukum adat yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang mengatur terjadinya hak milik menurut hukum adat sampai sekarang belum terbit. Effendi Perangin berpendapat bahwa atas dasar ketentuan hukum adat hak milik dapat terjadi karena pertumbuhan tanah dan pembukaan tanah<sup>8</sup>. Pertumbuhan tanah di pinggir sungai atau laut menciptakan lidah tanah dan menurut kebiasaannya menjadi milik yang punya tanah yang berbatasan. Terjadinya hak milik dengan pembukaan tanah memerlukan proses, waktu lama serta penegasan dan pengakuan dari pemerintah. Dengan pembukaan tanah baru tercipta hak utama untuk menanam tanah itu dan setelah tanah ditanami baru tercipta hak pakai selanjutnya hak pakai lama kelamaan bisa bertumbuh menjadi hak milik.

b. Menurut Ketentuan Undang-undang.

UUPA menganut unifikasi dalam bidang hukum Agraria, hanya ada satu sistem hukum agraria yang berlaku diseluruh wilayah Republik Indonesia. UUPA tetap mengakui hak-hak atas tanah lama sebelum berlakunya UUPA, namun hak-hak atas tanah dimaksud harus diubah atau dikonversi menjadi hak-hak atas tanah dalam UUPA.

c. Penetapan Pemerintah.

Menurut Pasal 22 ayat (2) Hak milik terjadi karena penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Sebagai pelaksanaan ketentuan dimaksud oleh Pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6

---

<sup>8</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*, (Jakarta, PT.Raja Grafindo, 1986), halaman 242.

Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang sekarang diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah yang diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, Pemberian Hak atas tanah adalah Penetapan Pemerintah yang memberikan hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan sedangkan tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara artinya tidak ada hak pihak lain diatas tanah itu kalau diatas tanah itu ada pihak tertentu maka tanah itu disebut tanah hak Rangkaian Proses pemberian hak atas tanah tidak hanya semata-mata melihat prosedurnya saja tetapi harus dikaji dari segi hukumnya. Penelitian data subyek pemohon. Obyek yang dimohon serta surat bukti perolehan tanah sangat menentukan dalam penetapan pemberian hak.

Sedang Menurut Boedi Harsono <sup>9</sup>, proses terciptanya hak atas tanah (termasuk hak milik), disebabkan oleh :

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta, Djambatan), 2003 Halaman 326.

1. Terjadi karena hukum, yakni perubahan atau konversi hak-hak lama berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi.
2. Karena Pemberian Negara, seperti yang disebut dalam pasal 22 Undang-Undang No. 5 tahun 1960. Pemberian Hak dilakukan dengan penerbitan suatu surat keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang, diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Terjadinya Hak Milik menurut Hukum adat, sesuai dengan pasal 22 ayat 1.

#### **1.2.4. Hapusnya Hak Milik**

Pada pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa Hak Milik hapus bila :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara: karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18; karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; karena di telantarkan dan karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.

Sedang Menurut Boedi Harsono <sup>10</sup>, hapusnya hak atas tanah (termasuk hak milik), disebabkan oleh :

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, Halaman 334.



- a. Adanya berbagai peristiwa hukum yang dapat mengakibatkan hapusnya hak atas tanah, sesuai ketentuan Pasal 27, 34 dan 40 UUPA.
- b. Untuk hak-hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu, dengan berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan, haknya menjadi hapus.
- c. Hak atas tanah menjadi hapus jika dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya.
- d. Hak atas tanah juga menjadi hapus , jika dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan.
- e. Ada kemungkinan suatu hak atas tanah menjadi hapus karena hukum.
- f. Hak atas tanah hapus karena pencabutan hak.
- g. Hak atas tanah juga hapus kalau tanah yang bersangkutan musnah. Tanah musnah atau menjadi hilang karena proses alamiah ataupun bencana alam, sehingga sama sekali tidak dapat di kuasai lagi secara fisik dan tidak pula dapat di pergunakan lagi, karena secara fisik tidak dapat di ketahui lagi keberadaanya.

Untuk ketertiban administrasi dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan , hapusnya hak atas tanah harus dinyatakan dengan Surat Keputusan oleh pejabat yang berwenang. Hak milik hanya

dapat dimiliki oleh orang berkewarganegaraan Indonesia tunggal saja. Di dalam ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4), menegaskan bahwa tanah yang dimiliki dengan hak milik akan hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara apabila dalam jangka waktu satu tahun sejak :

1. orang asing yang memperoleh tanah hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan tidak melepaskan hak itu.
2. orang yang kehilangan kewarganegaraan Indonesia, tidak melepaskan hak milik.

## **2. Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah**

### **2.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.**

#### **2.1.1. Menurut UUPA.**

Pasal 19 ayat (2) menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.<sup>11</sup>

#### **2.1.2. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961**

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, Hal 500

Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang di jilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen (Pasal 13).

#### 2.1.3. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis obyek yang di daftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing di bukukan dalam buku tanah.

### **2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah**

2.2.1. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebut kan bahwa ‘Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah. Artinya bahwa semua keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus di terima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

2.2.2. Sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk meberikan jaminan utang kepada pemiliknya.<sup>12</sup>

### **3. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah**

#### **3.1.Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pengertian Pendaftaran menurut Harun Al Rashid, berasal dari kata cadastre ( bahasa Belanda Kadaster ) suatu istilah teknis untuk suatu record ( rekaman ), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan ( atau lain-lain atas hak ) terhadap suatu bidang tanah<sup>13</sup>. Sedangkan pengertian Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono, adalah :

“ Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka menjamin jaminan kepastian hukum di bidang pertanahn, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya”<sup>14</sup>

Pengertian Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah :

“ Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

---

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, (Jakarta, Cipta Jaya, 2006), halaman.27.

<sup>13</sup> Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan)*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1986), Halaman 82.

<sup>14</sup> Boedi harsono, *Op.cit*, halaman 72.

Berdasarkan pengertian tersebut, pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No.10 tahun 1961 atau PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Jadi kegiatan pendaftaran tanah, meliputi :

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur.
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain ( baik hak atas tanah maupun jaminan ) serta beban-beban lainnya.
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak ( sertifikat )

### **3.2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut pasal 19 UUPA, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Tujuan tersebut kemudian mendapat dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu : untuk menjamin

kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, Undnag-Undang Pokok Agraria mengharuskan Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.<sup>15</sup>

Kepastian Hukum, dimaksud meliputi :

- a. Kepastian subyek ( Pemegang Haknya )
- b. Kepastian Obyek ( letak, luas dan batas-batasnya )
- c. Kepastian Hak ( jenis hak atas tanahnya )

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Yaitu :

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

---

<sup>15</sup> -----Himpunan Peraturan Perundang-undangan Agraria beserta petunjuk pelaksanaannya mengenai tanah-tanah untuk kepentingan instansi pemerintah dan perusahaan/Bank Milik Negara, (Jakarta, Departemen Dalam Negeri, Dirjend Agraria,1979), halaman 94.

Sedang tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono secara jelas dinyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>16</sup>

### **3.3. Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada 2 ( dua ) macam, yaitu sistem pendaftaran akta ( registration of deeds ) dan sistem pendaftaran hak (registration of title ). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Pada sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem ini pejabatnya bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus melakukan apa yang disebut “ title search ” yang dapat memakan waktu lama dan biaya.

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Op.cit* ,halaman 72

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftara hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian ( register ), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di Kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register ( *certificate of title* ) Sistem pendaftaran tanah akan mempengaruhi sistem publikasi yang digunakan pada suatu negara. Untuk itu perlu dibahas juga tentang stelsel publikasi dalam pendaftaran tanah.

### **3.4. Stelsel Publikasi dalam Pendaftaran Tanah**

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di kenal dua stelsel publikasi, yaitu setlsel publikasi positif dan stelsel publikasi negatif.

#### **3.4.1.Stelsel Publikasi Positif**

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.<sup>17</sup>

Maka apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak

---

<sup>17</sup> Budi Harsono, *Op.Cit*, halaman 77



ketiga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun kemudian keterangan-keterangan yang di dalamnya tidak benar. Pihak ketiga yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.

Ciri-ciri pokok stelsel ini <sup>18</sup>:

- a. Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah
- b. Pejabat-pejabat Pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum
- c. Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantun dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari stelsel publikasi positif adalah <sup>19</sup>:

- a. Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya;

---

<sup>18</sup> Bachtiar effendi, *Pendaftaran di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya* ,(Bandung : Alumni 1983), halaman.3

<sup>19</sup> Bachtiar Effendi, *Ibid*, Hal.32

- b. Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya;
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan stelsel publikasi positif adalah<sup>20</sup> :

- a. adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukan jumlah petugasyang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran tanah;
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- c. Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan dibawah kekuasaan administratif.

#### **3.4.2.Stelsel Publikasi Negatif**

Menurut stelsel ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya<sup>21</sup>.

Jadi, jaminan perlindungan yang diberikan oleh stelsel publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada stelsel publikasi positif. Selalu ada kemungkinan adanya gugatan dari

---

<sup>20</sup> Abdurahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, (Bandung, Alumni, 1983), halaman.92.

<sup>21</sup> Effendi Perangin, *Op Cit*, Hal.93.

pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok stelsel ini adalah<sup>22</sup> :

- a. pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata dikemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari mana yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah;
- b. Pejabat pertanahan bersifat pasif, artinya tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari stelsel negatif ini yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data-data tanah tersebut.

Sedangkan kelemahan dari stelsel negatif adalah<sup>23</sup> :

- a. Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah;
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam;
- c. Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan

---

<sup>22</sup> Abdurrahman, *Op.Cit*, halaman 93

<sup>23</sup> Abdurrahman, *Ibid*, hal aman 93

oleh alat bukti lain, sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan sebagai pemiliknya.

#### 3.4.3. Stelsel Publikasi menurut UUPA

Stelsel publikasi yang digunakan dalam UUPA adalah stelsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 UUPA.

Kata “kuat” berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekwensi bahwa segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertifikat tersebut tidak benar.

Dalam Penjelasan Umum butir ke 7 PP 10/1961 disebutkan bahwa pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam PP 10/1961 tidaklah positif tapi negatif.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> -----Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Agraria, *Ibid*, halaman 98.

Penjelasan Umum PP 24/1997 menyatakan bahwa dalam PP ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan UUPA, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Unsur positif dalam PP ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan seksama prosedur pengumpulan data yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertifikat serta pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono, PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak ( registration of title ). Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Ini menunjukkan bahwa PP 24 / 1997 menggunakan stelsel publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pengertian negatif disini adalah apa bila keterangan di dalam surat tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan perubahan dan di betulkan. Sedangkan pengertian unsur positif yaitu adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah/ Kantor Pertanahn dalam pengumpulan data-data hak-hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum menerbitkan sertifikat dilakukan pengumuman,

menggunakan asas *contradictoir delimitatie* dalam menetapkan batas-batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dianut oleh negara-negara yang menganut stelsel publikasi positif.

Kelemahan stelsel publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, dan umumnya kelemahan ini diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Sedangkan hukum tanah kita ( UUPA ) yang menggunakan dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Untuk mengatasi kelemahan ini dalam hukum adat dikenal lembaga *rechtsverwerking*<sup>25</sup> yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimiliki, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.<sup>26</sup> Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanahnya tersebut. Adanya lembaga tersebut di

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, Ibid, Hal.325

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*

tunjukkan dalam berbagai putusan Mahkamah Agung tanggal 10-1-1957 No. 210/K/sip/1955, tanggal 24-9-1958 Nomor 329/K/Sip 1957, tanggal 26-11-1958 No. K/Sip/1958 dan tanggal 7-3-1959 Nomor 70/K/Sip/1959.

Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan terdapat dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA.

### **3.5. Alat Bukti Pendaftaran Tanah**

#### **3.5.1 Saat berlakunya PP 10/1961.**

Untuk pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari tanah bekas hak adat (yasan dsb) saat berlakunya PP 10/1961, alat bukti yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding Indonesia dan segel-segel lama atau,
- b. Keputusan penegasan/pemebrian hak dari instansi yang berwenang.
- c. Surat asli jual beli, hibah, tukar menukar dan lain sebagainya.
- d. Pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak di jadikan tanggungan hutang, serta sejak kapan di miliki.

#### **3.5.2.Saat berlakunya PP 24/1997**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur alat bukti pendaftaran hak atas tanah menjadi dua, yaitu alat bukti hak baru dan bukti lama.

a. Alat Bukti hak baru

Menurut ketentuan pasal 23 PP Nomor 24 tahun 1997, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang pemberian hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
2. Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.
3. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
4. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
5. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
6. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.



Alat-alat bukti tersebut merupakan alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Alat bukti yang cukup untuk membuktikan adanya hak yang terkandung dalam surat bukti dimaksud sehingga orang tidak perlu mengajukan bukti lain. Kewajiban Kepala Kantor Pertanahan hanya sebatas meneliti kebenaran formal alat bukti, apakah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Kebenaran material tidak menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan, apabila alat bukti tersebut setelah di daftarkan dan sertifikat telah diterbitkan ada pihak lain yang mendalilkan bahwa alat bukti tersebut palsu, atau dibuat karena paksaan, kekilapan, atau penipuan, tidak tanggungjawab pejabat yang mendaftarkan hak tersebut. Pihak lain yang mendalilkan alat bukti cacat hukum dapat mengajukan pembatalan alat bukti ke Pengadilan dan harus membuktikan adanya cacat hukum. Apabila alat bukti pendaftaran tersebut dibatalkan oleh putusan hakim dan telah berkekuatan hukum tetap, maka dapat dijadikan dasar Kepala Kantor untuk membatalkan pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat.

b. Alat bukti hak lama

Alat bukti hak lama, menurut Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, adalah sebagai berikut :

“ Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti menguasai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis Keterangan saksi Keterangan dab atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajukisasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. ”

Alat-alat bukti tertulis dimaksud dapat berupa :

1. Grosse akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijving ordonantie ( staatblad 1834-27 ) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijving ordonantie ( staatblad 1834-27 ) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No.10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan atau
4. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 9 tahun 1959 atau

5. Surat Keputusan Pemberian Hak MILIK DARI pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi sesuai kewajiban yang disebut di dalamnya atau
6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/ Kepala Desa/Kelurahan dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini atau
7. Akta Pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau
8. Akta ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1997 atau
9. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan atau
10. Surat penunjukan atau pemberian kaveling tanah pengganti, tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah atau
11. Petak Pajak Bumi/Landrente, Girik, pipil, kekekitir dan verponding indonesia, sebelum berlakunya PP No. 10 tahun 1961 atau
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau

13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Dalam hal alat bukti tertulis tidak ada sama sekali sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tersebut pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun secara berturut oleh pemohon pendaftaran tanah dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :

1. Penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih berturut-turut.
2. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan area itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat<sup>7</sup> atau desa/kelurahan yang bersangkutan.
3. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat kesaksian orang-orang yang dipercaya.
4. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud pasal 26.

### **3.6.Obyek Pendaftaran Tanah**

Obyek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang adapt di punyai dengan suatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>27</sup>.

Obyek hak merupakan sesuatu yang tidak mempunyai hak dan tidak menjadi pilihan dalam hukum, semata-mata hanya di obyekkan atau berguna bagi subyek hak. Dengan demikian dalam hukum perdata yang menjadi obyek hak itu adalah benda, diantaranya adalah benda tak bergerak, misalnya tanah.<sup>28</sup>

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 pad penjelasan umum dinyatakan bahwa tugas pendaftaran tanah itu sekarang mengenai semua tanah di wilayah Republik Indoeia, sedang sebelumnya terutama hanya mengenai tanah-tanah dengan apa yang di sebut hak barat saja. Jadi obyek pendaftaran tanah pada saat berlakunya PP 10 tahun 1961 adalah tanah bekas hak adat (yasan dll) dan tanah bekas hak barat.

Menurut ketentuan Peraturan pemerintah Nomo 24 tahun 1997, pasal 9 ayat (1), yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang di punyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. Tanah hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;

---

<sup>27</sup> S.Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Grasindo, 2005), halaman 11

<sup>28</sup> Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Material*, (Jakarta, PT. Pradya Paramita, 1984) halaman 28

4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara.

#### **4. Penyelesaian Sengketa melalui Lembaga Peradilan Umum**

##### **4.1. Gugatan**

Pada dasarnya orang atau badan hukum karena pelanggaran hak-hak dan kewajibannya yang timbul dari hukum perdata dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hukum Perdata dimaksud adalah hukum perdata sipil, hukum Dagang, dan hukum Adat yang tidak tertulis gugatan perdata pada tingkat pertama harus dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya, jadi gugatan harus tertulis, hal ini sesuai dengan pasal 118 ayat (1) HIR, apabila penggugat buta huruf sesuai ketentuan pasal 120 HIR, gugatannya diajukan secara lisan kepada ketua pengadilan, dan ketua Pengadilan Negeri akan membuat surat gugatannya. Setelah penggugat membayar biaya perkara dan memasukkan surat gugatan Panitera Pengadilan Negeri mencatat dalam daftar Register Perkara. Ketua Pengadilan menentukan hari dan jam kepada Penggugat dan Tergugat perkara itu akan diperiksa di muka persidangan

Pengadilan sebagai tempat terakhir bagi pencari keadilan yang diharapkan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan secara adil dan benar. Terhadap perkara yang diajukan, pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili meskipun tidak atau kurang jelas hukumnya

karena hakim dianggap tahu akan hukumnya, asas ini tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 4 tahun 2004 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan kehakiman Hakim dan setiap pemeriksaan perkara harus sampai kepada keputusannya, walaupun kebenaran yang dicari itu tidak ditemukan. Oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 153 HIR, apabila ditimbang dan berfaedah, Hakim dapat menjalankan pemeriksaan setempat yang dapat menjadi keterangan pada hakim. Hakim sebelum memutus perkara harus memeriksa benar tidaknya peristiwa yang diajukan, memberi pertimbangan benar tidaknya suatu peristiwa, setelah ada kepastian baru menentukan hukumnya.

Sarana yang digunakan hakim adalah alat-alat bukti, yang perlu dibuktikan adalah peristiwa yang dikemukakan penggugat dan tergugat. Para pihak harus membuktikan kebenaran peristiwanya. Alat bukti yang diajukan untuk membuktikan peristiwa sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR adalah : alat bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Siapa yang harus membuktikan menurut ketentuan pasal 163 HIR adalah “ Barang siapa yang mengatakan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

Hakim dalam melakukan pembuktian berpedoman pada ketentuan Undang Undang, dalam hal Undang Undang tidak mengatur atau tidak jelas, Hakim memerlukan asas-asas hukum umum untuk dapat menerapkannya terhadap peristiwa di persidangan. Asas hukum bukanlah norma hukum

yang konkrit tetapi merupakan dasar umum atau petunjuk bagi hukum yang berlaku.

#### **4.2.Asas-asas hukum**

Didalam Hukum Acara Perdata dikenal beberapa asas-asas hukum, yaitu :

1. Asas Kebebasan Hakim.

Asas kebebasan hakim ini ditemukan dalam Pasal 1 UU Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa, “ Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya Negara hukum Republik Indonesia.” Hakim bebas dalam menjalankan tugasnya untuk memeriksa dan mengadili setiap perkara yang diajukan kepadanya.

Berdasarkan asas kebebasan ini hakim dalam menemukan kebenaran peristiwa yang dicarinya dapat menempuh dengan cara-cara yang ia pandang tepat dan perlu untuk melakukannya. Hakim bebas menempuh cara-cara yang dapat mempermudah proses pemeriksaan perkara, terutama dalam hal memeriksa alat bukti yang diajukan oleh pihak. Pembuktian merupakan inti proses dari pemeriksaan suatu perkara dan jalan yang harus ditempuh oleh hakim sebelum membuat keputusan. Tanpa adanya asas kebebasan hakim dalam memeriksa perkara, tugas hakim yang amat berat tidak akan terlaksana.

2. Asas Kesamaan pihak dalam proses perkara.



Hukum Perdata formil diperlukan apabila terjadi pelanggaran terhadap hukum perdata materiil. Hukum perdata formil atau hukum acara perdata merupakan hukum yang mengatur bagaimana cara memulihkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban karena perbuatan orang-orang atau badan hukum-badan hukum yang merugikan. Dengan adanya pelanggaran terhadap hukum perdata materiil maka tidak terjadi persengketaan dua pihak yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat.

Untuk pemulihan persengketaan diperlukan Pengadilan sebagai lembaga yang bertugas untuk menyelesaikan. Penggugat dan tergugat mempunyai hak yang sama. Penggugat berhak untuk mengatakan mempunyai suatu hak. Tergugat juga mempunyai hak untuk membantah pihak penggugat. Mereka mempunyai hak untuk mengajukan keterangan-keterangan untuk menguatkan apa yang mereka kemukakan. Maka layak kedua belah pihak yang bersengketa harus diperlakukan dan didengar bersama-sama di persidangan. Asas ini sangat penting dalam hukum acara perdata dan merupakan petunjuk bagi hakim dalam menjalankan tugas.

Apabila asas kesamaan ini dipegang teguh oleh hakim maka tujuan dari hukum pembuktian untuk mencari kebenaran peristiwa akan tercapai dan hakim dapat dengan mudah memberikan keputusan terhadap perkara yang diajukan kepadanya.

3. Asas siapa yang mendalilkan sesuatu yang harus membuktikan.

Asas ini ditemukan dalam Pasal 163 HIR, bahwa : “ Barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah haknya orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu.”

Ketentuan Pasal 163 HIR ini sering disebut Teori Pembagian Beban Pembuktian. Pembagian beban pembuktian merupakan hal sangat sukar dalam pelaksanaannya, karena apabila tidak tepat, maka akan merugikan pihak terlampaui berat dibebani pembuktian. Hal ini disebabkan adanya resiko pembuktian yaitu apabila tidak mampu membuktikan, maka akan dinyatakan kalah, oleh karena itu hakim harus adil dalam membebani pembuktian tidak boleh memihak dengan memberikan beban yang berat kepada salah satu pihak.

4. Asas satu saksi bukan saksi.

Keterangan seorang saksi yang tidak dikuatkan oleh alat bukti lain, tidak dianggap terbukti suatu peristiwa tertentu yang didalilkan oleh salah satu pihak dipersidangan. Untuk dianggap terbukti suatu peristiwa yang diterangkan oleh satu orang saksi harus didukung oleh keterangan alat bukti lain.

Keterangan satu saksi yang menerangkan suatu peristiwa belum dapat dianggap terbukti, keterangan dari beberapa orang saksi masih diperlukan keyakinan hakim tentang kejujuran saksi misalnya keterangan beberapa saksi tidak bertentangan satu sama lain, sehingga

suatu peristiwa dianggap terbukti atas dasar keterangan dari beberapa orang saksi di persidangan.

Keterangan saksi yang dapat dijadikan alat bukti adalah apabila diterangkan apa yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh saksi. Sedangkan yang diterangkan berdasarkan pendengaran orang lain tidak dapat dijadikan alat bukti.

Hakim dalam menimbang harga kesaksian sesuai dengan ketentuan Pasal 170 HIR, yang dijelaskan oleh R. Soesilo<sup>29</sup>, dalam bukunya RI/HIR dan penjelasannya. Hakim harus memperhatikan secara seksama :

- a. Kecocokan keterangan saksi yang satu dengan yang lain.
- b. Apakah keterangan saksi itu sesuai dengan apa yang diketahui tentang perkara dari sudut lain.
- c. Apakah ada hubungannya dengan perkara yang dipersengketakan.
- d. Peri kehidupan, adat istiadat dan martabat saksi
- e. Pada umumnya segala sesuatu yang dapat digunakan
- f. Sebagai alasan untuk mempercayai atau tidak mempercayai saksi.

#### **4.3.Sistem Pembuktian dalam acara perdata di Indonesia.**

Peradilan di Indonesia menganut sistem Peradilan dua tingkat, yaitu Peradilan Negeri untuk tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi untuk tingkat banding. Sedangkan Mahkamah Agung adalah merupakan peradilan tertinggi untuk semua peradilan. Dalam sistem ini Mahkamah

---

<sup>29</sup> R.Soesilo, *RI/HIR, Dengan Penjelasannya*, Politeia, Bogor, 2005

Agung uang merupakan pengadilan Kasasi yang tugasnya membina keseragaman dalam penerapan hokum, menjaga agar suatu hukum dan undang-undang di seluruh wilayah Indonesia ditetapkan secara tepat dan adil.

Sistem peradilan dua tingkat adalah sistem peradilan dimana hanya dikenal dua tingkat pemeriksaan yaitu Pengadilan Negeri untuk tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi untuk tingkat banding. Pengadilan Negerilah yang menerima surat gugatan, mendamaikan, menerima jawaban gugatan, replik, duplik, pemeriksaan alat-alat bukti sampai pada putusan. Pengadilan Tingkat pertama ini disebut jugapengadilan judex fakti karena yang berurusan dengan fakta-fakta. Sedangkan Pengadilan Tinggi merupakan pengadilan yang melakukan pemeriksaan ulang apabila salah satu pihak tidak puas dan mengajukan upaya hukum banding terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama, sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat (1) UU Nomor 4 tahun 2004. Upaya hukum banding tersebut dapat meminta Pengadilan Tinggi untuk mengadili ulang perkaranya.

Apabila tidak puas akan putusan Pengadilan Tinggi, mereka dapat mengajukan upaya hukum kasasi sesuai ketentuan Pasal 22 UU Nomor 4 tahun 2004, yaitu memohon kepada Mahkamah Agung supaya membatalkan putusan Pengadilan Tinggi. Terhadap putusan yang telah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat lagi digunakan upaya hukum banding dan kasasi kecuali upaya hukum istimewa yaitu

Peninjauan Kembali apabila terdapat hal atau keadaan tertentu menurut Undang-Undang.

## **5. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan TataUsaha Negara**

Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004 disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

Adapun alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah:

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Pada Pasal 2 UU No.9 Tahun 2004, disebutkan yang Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, antara lain :

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
3. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;

4. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
5. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

## **6. Tinjauan Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah**

### **6.1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, yaitu :

“ Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat.

Pengertian pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1999, yaitu :

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

1. Cacat hukum administratif.
2. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

### **6.2.Obyek Pembatalan Hak Atas Tanah.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi :

1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah
2. Sertipikat hak atas tanah
3. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

### **6.3.Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah**

Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

#### **6.3.1. Pembatalan Hak atas tanah karena cacat hukum administratif**

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, menurut Pasal 107 PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

1. Kesalahan Prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan Subyek hak;
4. Kesalahan obyek hak;
5. kesalahan jenis hak;
6. kesalahan perhitungan luas;
7. terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis;  
atau
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, atas dasar :

1. Permohonan pemohon

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan :

- a. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Atau Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :

1. Keterangan mengenai diri pemohon.



- Perorangan : Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.
- Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya

2. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik :

- memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertifikat
- letak, batas, dan luas tanah disertai foto copy Surat Ukur atau Gambar Situasi
- Jenis penggunaan tanah ( pertanian atau perumahan)

3. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukungnya.

b. Atas permohonan dimaksud, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak dan disampaikan kepada pemohon

2. Tanpa permohonan pemohon.

Pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan tanpa adanya permohonan pemohon :

- a. Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik.
- b. Hasil penelitian disertai pendapat dan pertimbangan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kewenangannya.
- c. Kepala Kantor Wilayah meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.
- d. Dalam hal kewenangan pembatalan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- e. Kepala Badan Pertanahan Nasional meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.

#### **6.3.2. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan**

Tidak seperti halnya pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat

diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksudkan bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

Prosedur permohonan pembatalannya :

Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :

a. Keterangan mengenai diri pemohon :

- Perorangan : Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.
- Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya

b. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik:

- memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertifikat
- letak, batas, dan luas tanah disertai foto copy Surat Ukur atau Gambar Situasi
- Jenis penggunaan tanah ( pertanian atau perumahan )

c. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukung, antara lain :

- foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama dan tingkat terakhir
- berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana.
- Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- Atas permohonan dimaksud, Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak.

## **7. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti**

Dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah pengganti yang telah di batalkan dilaksanakan berdasarkan isi dan perintah dari surat keputusan pembatalan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk tanah bekas milik adat, penerbitan sertipikat dan pencatatan peralihannya di dasarkan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Sedang untuk yang berasal dari tanah negara didasarkan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.



### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian pembatalan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah pengganti ( Studi Kasus Pembatalan Sertipikat , Putusan Mahkamah agung No. 978 K/Pdt.G/2004 ) menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini sering disebut juga penelitian dokumenter untuk memperoleh data sekunder di bidang hukum. Penelitian lebih meliputi penelitian asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan yang berlaku, literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan. Titik berat penelitian tertuju pada penelitian dokumenter, yang berarti lebih banyak menelaah dan mengkaji data sekunder yang diperoleh dari penelitian.

##### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dalam penulisan bersifat deskriptip analitis, yaitu data hasil penelitian baik yang berupa data hasil studi dokumen yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum *in concreto* yang menyangkut permasalahan maupun penelitian lapangan yang berupa hasil pengamatan dan wawancara yang dianalisa secara kualitatif.

##### **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, yang di temukan adanya permasalahan dalam pembatalan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah pengganti .

#### **4. Obyek Penelitian**

Dalam penelitian ini yang menjadi obyek penelitian adalah:

1. Putusan Mahkamah Agung No.978.K/Pdt/2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.247/Pdt/G/2003/Pn.Pwi Jo. Putusan Pengadilan Negeri Grobogan No.30/Pdt/G/2003/Pn.Pwi
2. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor.SK.004-570-33-2007 Tentang Pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 11/Desa manggarmas seluas 3.650 m<sup>2</sup> atas nama Sami, Hak Milik No.33/Desa manggarmas seluas 3.725 m<sup>2</sup> atas nama Sarni janda darwo dan Hak Milik No. 520/Desa Manggarmas atas nama Sarni Binti Jalal Terletak di Desa Manggarmas Kecamatan Godong Kabupaten grobogan Propinsi jawa Tengah.
3. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg,
4. Sertipikat Hak Milik No. 02152,02153,02154 /Desa Manggarmas An. Darmi,Darsi,Siswoyo & Budi Artati.

#### **5. Metode Pengumpulan Data**

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan data sekunder dan data primer.

5.1.**Data Sekunder** : yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan dari arsip-arsip, bahan pustaka, data resmi pada instansi pemerintah, Undang-undang, makalah yang ada kaitannya dengan masalah yang sedang diteliti, yang terdiri dari :

- 1). Bahan hukum primer<sup>30</sup> yaitu badan hukum yang mengikat, yaitu : UU Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Surat Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan hak atas tanah.
- 2). Bahan hukum sekunder<sup>31</sup> yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer yaitu : Literatur tentang Hukum Agraria, hak atas tanah dan pembatalan hak atas tanah, hasil penelitian di bidang Hukum Agraria, hak-hak atas tanah dan pembatalan hak atas tanah.

5.2.**Data Primer**, yaitu data yang diambil langsung dengan wawancara yang dilakukan secara terarah (directive interview)<sup>32</sup>, yaitu pejabat pada Badan Pertanahan Nasional, Hakim, Pengacara, yang digunakan sebagai data pembandingan.

## 6. Populasi dan sampel

---

<sup>30</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*, halaman 55

<sup>31</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Loc.cit*.

<sup>32</sup> Ronny hanitijo Soemitro, *Ibid*, halaman 60



Populasi atau universe adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan di teliti. Populasi tidak selalu harus berwujud manusia saja, tetapi dapat berupa gejala-gejala, tingkah laku, pasal perundang-undangan, kasus-kasus hukum dan lain-lain<sup>33</sup>. Yang menjadi populasi adalah kasus pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Sampel adalah bagian yang representatif dari sebuah populasi.<sup>34</sup> Sampel dalam penelitian ini adalah pembatalan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah pengganti yang terjadi di Kantor Pertanahan kabupaten Grobogan.

## **7. Analisis Data**

Penelitian ini bersifat deskriptif data hasil penelitian yang berupa data hasil studi dokumen ( data sekunder ) dan data hasil pengamatan & wawancara (data primer) dianalisis dengan metode analisis kualitatif,<sup>35</sup> dengan maksud untuk memperoleh gambaran, yang sistematis dan menyeluruh untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Hasil analisis di sajikan dalam bentuk uraian secara kwalitatif.

---

<sup>33</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*, halaman 44,45

<sup>34</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*, halaman 46

<sup>35</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta,Rineka Cipta,2004), halaman 58

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian**

##### **4.1.1. Perkara Pengadilan Negeri No.30/Pdt/G/2003**

###### **4.1.1.1. Kasus Posisi**

Pihak-pihak yang berperkara :

1. Identitas Penggugat : **Ny. DARMI binti H. DARWO**, Pekerjaan : Tani, bertempat tinggal di Jalan Melati RT 01 RW I, Kelurahan Manggar Mas, Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, selaku Penggugat I dan **Ny. DARSIH binti H. DARWO**, Pekerjaan : Tani, bertempat tinggal di Jalan Melati RT 04 RW I, Kelurahan Manggar Mas, Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan., selaku Penggugat II.
2. Identitas Tergugat : **SUWARDI BIN SUPAR**, Pekerjaan : Swasta, bertempat tinggal di Dukuh Jati Mas, RT 06, RW II, Kelurahan Manggar Mas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan.

###### **4.1.1.2. Duduk Perkara**

###### **a. Dasar gugatan penggugat**

Dalam surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi di tanggal 10 September 2002, dasar gugatannya adalah :

1. Bahwa pada tahun 1924 telah berlangsung perkawinan H. DARWO alias ABDUL MAJID dengan Ny. SUPI ;

2. Bahwa dalam perkawinan tersebut telah dikaruniai tiga orang masing-masing bernama DARSI, DARWI dan KADARI, hingga pada tahun 1943, Ny. Supi meninggal dunia ;
3. Bahwa pada tahun 1995 H. DARWO alias ABDUL MAJID melangsungkan perkawinan kedua dengan seorang perempuan yang bernama Ny. LAMI. Dalam perkawinan ini tidak dikaruniai seorang anakpun, namun mereka mempunyai harta gono-gini antara lain berupa tiga bidang tanah sebagai berikut :
  - a. Tanah sawah seluas 7510 M2, diuraikan lebih lanjut dalam sertipikat hak milik nomor 520 tercatat atas nama Sarni binti Jalal, dikeluarkan pada tanggal 23 Desember 1989 terletak di desa Manggarman kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, yang saat ini berada dalam penguasaan tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : tanah Nurmadi/Gimin
    - Sebelah Selatan : tanah almarhum Kanadi
    - Sebelah Barat : tanah Jasmo & Alm. Karno
    - Sebelah Timur : tanah almarhum Mitro
  - b. Tanah pekarangan seluas 3725 M2, diuraikan lebih lanjut dalam sertipikat hak milik nomor 33 tercatat atas nama Sarni janda Darwo, dikeluarkan pada tanggal 7 Juni 1993 terletak di desa Manggarman kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, yang saat ini berada dalam penguasaan tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : jalan desa
    - Sebelah Selatan : jalan desa dan tanah alm. Sarni

binti Jalal

- Sebelah Barat : jalan kecil
- Sebelah Timur : tanah Kartawi & tanah Ny.Darsih;

c. Tanah sawah seluas 3650 M2, diuraikan lebih lanjut dalam sertipikat hak milik nomor 11 tercatat atas nama Sami, dikeluarkan pada tanggal 20 Maret 1974 terletak di desa Manggarmas kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, yang saat ini berada dalam penguasaan tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah Narko
- Sebelah Selatan : tanah alm. Jasmo
- Sebelah Barat : tanah Kasbi
- Sebelah Timur : tanah alm Sabar ;

Untuk selanjutnya mohon agar tanah-tanah tersebut di atas (huruf a, b, dan c) disebut sebagai TANAH-TANAH SENGKETA ;

4. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 1953 KADARI meninggal dunia meninggalkan dua orang anak masing-masing bernama SISWOYO dan SERI BUDIARTI.
5. Bahwa pada hari Kamis Wage tanggal 5 Juli 1970 Ny. LAMI meninggal dunia dan selanjutnya H. DARWO alias ABDUL MAJID melangsungkan perkawinan yang ketiga dengan Ny. SARNI binti JALAL. Alam perkawinan ini sama sekali tidak dikaruniai seorang anakpun hingga H. DARWO alias BADUL MAJID meninggal dunia pada tanggal 20 Desember 1978 ;
6. Bahwa almarhum H. DARWO alias ABDUL MAJID telah meninggalkan seorang istri yaitu Ny. SARNI binti JALAL dan dua orang anak perempuan serta dua orang

cucu masing-masing bernama DARSIL, DARMI serta SISWOYO dan SRI BUDIARTI (anak almarhum Ny. KADARI) dan harta warisan antara lain berupa 3 bidang tanah tersebut posita 3 huruf a, b dan c ;

7. Bahwa sepeninggal almarhum H. DARWO, harta warisan almarhum (tanah-tanah) dikuasai seluruhnya oleh Ny. SARNI binti JALAL dan tanpa sepengetahuan para ahli waris lainnya (i.c. Penggugat I dan Penggugat II) di balik nama menjadi Ny. SARNI ;
8. Bahwa para Penggugat (Penggugat I & Penggugat II) telah didatangi oleh Ny. SARNI binti JALAL dengan maksud meminta tanda tangan mereka untuk mengurus pensertifikatan tanah warisan peninggalan almarhum H. DARWO alias ABDUL MAJID dengan dalih kelak akan diserahkan kepada para Penggugat sebagai ahli waris yang sah ;
9. Bahwa ternyata sampai dengan meninggalnya Ny. SARNI binti JALAL (1 Januari 1999) tanah-tanah sengketa tersebut tidak juga diserahkan kepada Penggugat I ataupun Penggugat II akan tetapi malahan diserahkan kepada SUWARDI bin SUPAR (Tergugat) yang sama sekali bukan ahli waris almarhum H. DARWO alias ABDUL MAJID ataupun almarhum Ny. SARNI binti JALAL ;
10. Bahwa para Penggugat telah berulang kali mendatangi dan meminta kepada Tergugat agar mengembalikan atau menyerahkan tanah-tanah sengketa mengembalikan atau menyerahkan tanah-tanah sengketa tersebut kepada para Penggugat, akan tetapi

Tergugat tetap bersikukuh menguasai tanah-tanah sengketa tersebut meski tahu bukan haknya ;

11. Bahwa Tergugat telah menunjukkan nilai jahatnya dengan menguasai tanah-tanah sengketa yang bukan haknya, padahal tanah-tanah sengketa tersebut adalah harta peninggalan orang tua para Penggugat yang bernama H. DARWO alias ABDUL MAJID, sedangkan Tergugat sendiri bukan ahli waris almarhum H. DARWO alias BADUL MAJID maupun almarhumah Ny. SARNI binti JALAL ;

12. Bahwa kerugian material para Penggugat, dihitung sejak tanah-tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

a. Tanah sengketa (Hak Milik No. 520 Desa Manggar Mas) berupa tanah sawah yang dalam setahun rata-rata panen tiga kali, sekali panen menghasilkan  $\pm$  Rp 3.500.000,- dengan demikian setahun menghasilkan  $3 \times \text{Rp } 3.500.000,- = \text{Rp. } 10.500.000,-$

b. Tanah sengketa (Hak Milik No. 33 Desa Manggar Mas) berupa tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang apabila disewakan per tahunnya Rp 150.000,-

c. Tanah sengketa (Hak Milik No. 11 Desa Manggar Mas) berupa tanah sawah yang dalam satu tahun rata-rata panen tiga kali, sekali panen menghasilkan  $\pm$  Rp 2.000.000,- sehingga dalam satu tahun menghasilkan  $3 \times \text{Rp } 2.000.000,- = \text{Rp } 6.000.000,-$  ;

jadi jumlah kerugian total dalam satu tahun = Rp 16.650.000,- ;

13. Bahwa untuk menjamin agar tanah-tanah sengketa tersebut di atas tidak dialihkan ataupun dibebani hak-hak atas tanah lainnya oleh Tergugat selama proses pemeriksaan perkara ini sedang berlangsung, maka mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi berkenan untuk menjatuhkan Sita Jaminan (Conservatoire Belag) atas tanah-tanah sengketa tersebut posita 3 huruf a, b dan c ;

14. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat antara lain mengenai tuntutan penyerahan suatu barang (l.c. tanah-tanah sengketa) maka Tergugat wajib di hukum untuk membayar uang paksa dua ratus rupiah untuk setiap harinya, atas keterlambatan Tergugat menyerahkan barang-barang sengketa (tanah-tanah sengketa) yang menjadi hak para penggugat terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan tergugat menyerahkan kepada para Penggugat (i.c. Penggugat I dan Penggugat II) dalam keadaan kosong ;

15. Bahwa mengingat gugatan para Penggugat didasarkan atas bukti-bukti autentik, maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan verzet, banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya ;

Berdasarkan segala uraian tersebut di atas, maka para Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi berkenan untuk menerima, memeriksa serta mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan hukum bahwa para Penggugat (Penggugat I & Penggugat II) serta anak-anak almarhum Ny. KADARI adalah ahli waris dari almarhum H. DARWO alias ABDUL MAJID ;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah-tanah sengketa tersebut posita 3 huruf a, b dan c adalah harta warisan almarhum H. DARWO alias ABDUL MAJID;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoire beslag) atas tanah-tanah sengketa tersebut posita 3 huruf a, b dan c ;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian material yang telah diderita para Penggugat sebesar Rp 16.650.000,- (enam belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) per tahun dihitung sejak tahun 1999 hingga eksekusi atas putusan perkara ini terlaksana ;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan serta mengkosongkan tanah-tanah sengketa tersebut posita 3 huruf a, b dan c, tanpa dibebani hak-hak apapun di atas tanah-tanah sengketa tersebut kepada para Penggugat (i.c. Penggugat I dan Penggugat II) seketika ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 200.000,- untuk setiap harinya atas keterlambatan Tergugat menyerahkan tanah sengketa posita 3 huruf a, b dan c kepada para Penggugat (i.c. )terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Tergugat menyerahkan kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;



9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan verset, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya  
A t a u memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana

**b. Jawaban tergugat**

Terhadap gugatan para Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan jawaban tanggal 29 Oktober 2002 yang isinya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :** Gugatan kurang subjek hukumnya ;

1.Bahwa gugatan Penggugat pada dasarnya adalah mengenai tuntutan warisan barang peninggalan H. DAWO alias ABDUL MAJID (pewaris) yang mempunyai ahli waris 3 (tiga) orang anak, masing-masing bernama DARSIH, DARMI dan KADARI ;

2.Bahwa oleh karena Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya dimaksud sebagai Penggugatnya hanya Ny. DARMI binti H. DARWO sebagai Penggugat I dan Ny. DARSIH binti DARWO sebagai Penggugat II, tidak mengikutkan pihak KADARI atau ahli warisnya (SISWOYO dan SRI BUDIARTI) sebagai pihak dalam gugatan dimaksud, maka jelas-jelas pihak (subjek hukum) gugatan adalah tidak lengkap.

3.Bahwa mengingat gugatan Penggugat telah terbukti tidak lengkap atau kurang lengkap subjek hukumnya maka gugatan Penggugat wajib dinyatakan tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Bahwa untuk singkatnya dalil-dalil jawaban Tergugat dalam eksepsi wajib dinyatakan terbaca dan tertulis kembali sebagai dalil-dalil jawabannya dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat ;
3. Bahwa benar dahulu H. DARWO kawin tiga kali yang masing-masing dengan NY. SUPI, Ny. LAMI DAN Ny. SARNI, perkawinan pertama mempunyai tiga orang anak yaitu DARMI, DARSIH, dan KADARI, perkawinan yang kedua tidak mempunyai anak, perkawinan ketiga tidak mempunyai anak akan tetapi mengangkat anak yaitu SUWARDI (Tergugat) ;
4. Bahwa tidak benar tanah-tanah objek sengketa adalah harta gono-gini antara H. DARWO selama perkawinan yang kedua dengan Ny. LAMI, tanah-tanah yang didalilkan oleh Penggugat adalah tanah milik almarhum SARNI istri ketiga H. DARWO yang diperoleh dari pembagian waris gono-gini selama perkawinannya H. DARWO dengan SARNI ;
5. Bahwa tidak benar antara H. DARWO dengan Ny. SARNI melangsungkan perkawinannya sejak meninggalnya Ny. LAMI, karena perkawinan H. DARWO yang ketiga dengan Ny. LAMI adalah kurang lebih tahun 1954 ;
6. Bahwa Ny. SARNI menguasai tanah-tanah objek sengketa dan disertifikatkan atas namanya adalah perolehan dari pemisahan/bagi waris dengan ahli waris almarhum H. DARWO, maka tanah objek sengketa secara hukum adalah sah milik dari almarhum SARNI ;

7. Bahwa adapun tanah-tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat adalah berasal dari pemberian Ny. SARNI yang diketahui bahwa Tergugat adalah anak angkat secara adat H. DARWO selama perkawinannya dengan Ny. SARNI ;
8. Bahwa Tergugat adalah sah menguasai tanah-tanah objek sengketa karena hak mewarisi tergugat adalah sama haknya anak kandung H. DARWO yaitu para Penggugat, oleh karenanya Tergugat meskipun tidak diberikan / mewariskan harta peninggalan almarhum H. DARWO, tetap sah menguasai tanah-tanah pemberian dari almarhum SARNI ;
9. Bahwa Tergugat menolak keras tuntutan ganti rugi atas penguasaan tanah-tanah, karena dalil Penggugat adalah tidak jelas dasar hukumnya apakah Tergugat menguasai tanah tersebut telah melanggar hukum atau tidak (perbuatan melawan hukum), oleh karenanya Tergugat dalam mengerjakan dan menguasai tanah sengketa layak untuk ditolak ;
10. Bahwa mengingat tidak ada sangka tanah-tanah objek sengketa akan dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain, maka sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak ada alasan lain haruslah ditolak ;
11. Bahwa mengingat dalam penguasaan objek tanah sengketa oleh Tergugat adalah sudah sesuai prosedur hukum yang ada, maka terhadap tuntutan dwangsom dan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu haruslah dikesampingkan dan ditolak ;
12. Berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hukum

yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dan menetapkan sebagai hukum ;

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

#### **4.1.1.3. Pembuktian dalam perkara perdata**

##### **a. Bukti yang diajukan penggugat**

Untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat tidak mengajukan bukti berupa surat dan hanya mengajukan 2 orang saksi yaitu :

##### **1. MUKIJAN bin RASIDIN**

Di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Darsih dan Darmi yaitu anak dari Darwo dengan Supi, yang sebenarnya mempunyai 3 orang anak, tapi yang satu sudah meninggal yaitu Kadari, tetapi tentang hak-hak Kadari saksi tidak tahu ;
- Bahwa H. Darwo dan Supi sudah meninggal ;
- Bahwa semasa hidupnya H. Darwo kawin 2 kali, yang pertama dengan Supi yang kedua dengan Lami ;
- Bahwa saksi tahu tanah sawah yang diperkarakan adalah dulu Darwo beli dari Rasidin ayah saksi, adapun batas-batasnya :

Sebelah Utara : tanah Gimin / Nurmandi ;

Sebelah Selatan : tanah Karnadi ;

Sebelah Barat : tanah Djasmo, Karno ;

Sebelah Timur : tanah Mitro ;

- Bahwa luas tanah tersebut 1 bahu ;
- Bahwa pada waktu beli tanah tersebut istri Darwo adalah Lami, dan tanah tersebut belum bersertifikat ;
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai Suwardi, sejak H. Darwo meninggal dunia ;
- Bahwa Sarni adalah dulu mengurus Darwo, sedang Suwardi adalah ana Supar keponakan Sarni, saksi tidak tahu apakah Darwo dan Sarni suami istri, sewaktu Lami masih hidup Darwo bersama Sarni, setelah Lami meninggal Darwo tinggal bersama Sarni ;
- Bahwa saksi tidak tahu anak Kadari ;
- Bahwa tentang tanah pekarangan dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : jalan Desa ;
  - Sebelah Selatan : jalan Desa ;
  - Sebelah Barat : jalan kecil ;
  - Sebelah Timur : tanah pekarangan Kartawi ;Tanah tersebut dibeli H. Darwo dari Markam mengenai luasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa tanah pekarangan tersebut sekarang yang menguasai Suwardi, sejak Sarni meninggal dunia ;
- Bahwa Darmi dan Darsih tidak pernah menggarap tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Darwo pernah mengangkat anak atau tidak;
- Bahwa menurut cerita anak-anak Darwo sudah diberi tanah semua ;

- Bahwa Sarni ikut Darwo antara tahun 1945 sampai dengan tahun 1950 dan Sarni menggarap tanah-tanah perkara tersebut ;

2. SUTRISNO bin ASTRO RODJI :

- Bahwa anak Darwo ada 3 yaitu para Penggugat (Darmi, Darsih) dan Kadari dalam perkawinannya dengan Supi ;
- Bahwa Kadari sudah meninggal, mempunyai 2 orang anak yaitu Siswoyo dan Sri Budiarti ;
- Bahwa istri Darwo yaitu Supi, Lami dan Sarni ;
- Bahwa perkawinan Darwo dengan Lami tidak punya anak demikian juga perkawinan Darwo dengan Sarni ;
- Bahwa Darwo, Supi, Lami dan Sarni sekarang sudah meninggal dunia semua ;
- Bahwa Darwo dulu mempunyai tanah banyak dan sudah dibagi kea nak-anaknya ;
- Bahwa Darmi, Darsih dan Kadari sudah mendapat bagian berupa tanah sawah, tanah pekarangan dan rumah mendapatkannya sejak Darwo masih hidup ;
- Bahwa benar Sarni juga mendapat harta dari Darwo berupa tanah sawah dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah Gimin ;

Sebelah Selatan : tanah Karnadi ; Karno, Kartawi ;

Sebelah Barat : tanah Kasbi ;

Sebelah Timur : tanah Mitro ;

dan tanah pekarangan dengan batas-batas :

Sebelah Utara : jalan ;

Sebelah Selatan : jalan Kartawi ;

Sebelah Barat : jalan ;

Sebelah Timur : Darsih ;

- Bahwa yang menguasai tanah-tanah tersebut sekarang yaitu Suwardi keponakan Sarni, sejak Sarni meninggal dunia;
- Bahwa sewaktu Sarni masih hidup tanah-tanah tersebut yang menguasai Sarni, sejak Darwo meninggal dikuasai Sarni karena dibagi Darwo ;
- Bahwa sewaktu Sarni masih hidup, kadang Suwardi ikut Sarni kadang ikut ayahnya, tetapi yang menikahkan Suwardi adalah Sarni, dan yang menyekolahkan dan mengkhitankan adalah ayahnya Suwardi ;
- Bahwa luas tanah Sarni yang 1,5 bahu bila dikontrakkan besarnya Rp 6.000.000,- (d.h), bila ditanami padi sekali panen menghasilkan 7 ton gabah padi setahun 14 ton gabah dengan harga per kg Rp 1.000,- dan ongkos sekali panen kira-kira Rp 1.500.000,-
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Suwardi anak angkat Darwo.
- Bahwa sewaktu Sarni menguasai tanah tersebut Suwardi ikut mengerjakan tanah tersebut dan sewaktu Sarni sakit yang merawat Suwardi ;

**b. Bukti yang di ajukan Tergugat**

Untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy surat kematian atas nama Sarni binti Jalal, dikeluarkan tanggal 20 Juli 2001 (tertanda T-1) ;
2. Foto copy duplikat akta nikah No. K.13/2.6/Pw.01/32/XI/2002, dikeluarkan tanggal 6 Nopember 2002, di KUA Godong (tertanda T-2)

3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 520 atas nama Sarni binti Jalal (tertanda T-3) ;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 13 atas nama Sarni janda Darwo (tertanda T-4) ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 11 atas nama Sarni (tertanda T-5)
6. Foto copy surat pernyataan bersama perihal bagi waris tanah (tertanda T-6)

Untuk menguatkan dalil gugatannya, pihak Tergugat mengajukan 2 orang saksi, yaitu :

1. NURSAM bin M U K J A L I L :

Di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Darmi, Darsih dan dari Darwo ;
- Bahwa Darwo semasa hidupnya menikah 3 kali yaitu dengan Supi mempunyai 3 orang anak yaitu, Darmi, Darsih, dan Kadari, yang kedua dengan Lami tidak mempunyai anak dan yang ketiga Sarni tidak mempunyai anak tapi mempunyai anak angkat yaitu Suwardi ;
- Bahwa Kadari sudah meninggal dunia tetapi mempunyai 2 orang anak yaitu Siswoyo dan Budiarti ;
- Bahwa sewaktu Darwo menikah dengan Lami, Supi masih hidup tapi di waktu menikah dengan Sarni, Supi sudah meninggal dunia ;
- Bahwa Darwo menikah dengan Sarni ± tahun 1958 ;
- Bahwa Suwardi menjadi anak angkat Darwo dan Sarni sejak usia 2 tahun, setelah perkawinannya 6 tahun ;



- Bahwa Lami meninggal tahun 1977 dan Sarni tahun 1999 ;
- Bahwa dalam perkawinan Darwo dengan Supi mendapat harta berupa tanah pekarangan yang sekarang dikuasai Endang Suciati anak Darsih, perkawinan Darwo dengan Lami mendapat harta berupa sawah dan tanah pekarangan ;
- Bahwa dalam perkawinan Darwo dan Sarni mendapat harta berupa tanah sawah pembelian dari Godek, Ramelan, Rasidin dan Djasmo, dan tanah pekarangan pembelian dari Dewi dan Saripin ;
- Bahwa tanah yang dikuasai Suwardi berupa 2 bidang tanah sawah dan 1 bidang tanah pekarangan ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang luas dan batas-batas tanah sawah tersebut tapi saksi tahu batas-batas tanah pekarangan yaitu :
 

Sebelah Utara :        jalan Desa ;

Sebelah Selatan        :        jalan Sarni ;

Sebelah Barat :        jalan Desa ;

Sebelah Timur:        tidak tahu ;
- Bahwa benar saksi tahu harta Darwo banyak dan sudah dibagi-bagikan semua kepada anak-anaknya Darwo sudah menerima semua, saksi tahu karena saksi pernah menjadi Carik Desa Manggarmas tahun 1965 sampai dengan tahun 1986, waktu itu ada perubahan tanah yaitu tanah Sarni pembelian dari Godek atas nama Sarni dijual Darmi dan tanah Sarni pembelian dari Ramelan atas nama Sarni dijual Darsih ;

- Bahwa harta peninggalan Darwo dan Lami yang berupa tanah sawah dan pekarangan sekarang yang menguasai anak-anak dan cucu Darwo ;
- Bahwa peninggalan Darwo dan Sarni sudah dibagi keluarganya ;
- Bahwa Suwardi adalah anak Supar adik kandung Sarni jadi Suwardi keponakan Sarni ;
- Bahwa benar Suwardi sejak kecil ikut Sarni dan Darwo, bahkan yang menyekolahkan, mengkhitankan dan menikahkan adalah Darwo dan Sarni;
- Bahwa pembagian warisan yang terjadi di Desa bisa lewat desa juga bisa secara kekeluargaan ;
- Bahwa setahu saksi di lingkungan desanya bila anak dipupu dan dirawat sudah sebagai anak angkat ;

## **2. SUKIJAN bin PASIDIN**

- Bahwa saksi kenal dengan Darmi dan Darsih yaitu anak Darwo ;
- Bahwa Darwo menikah 3 kali yang pertama dengan Supi mempunyai 3 orang anak yaitu, Darmi, Darsih dan Kadari ;
- Bahwa Kadar sudah meninggal, tapi mempunyai 2 orang anak yaitu Siswoyo dan Sri Budiarti ;
- Bahwa dalam perkawinan Darwo dengan Lami maupun Darwo dengan Sarni tidak mempunyai anak ;
- Bahwa dalam perkawinan Darwo Lami maupun Darwo dengan Sarni tidak mempunyai anak ;
- Bahwa Suwardi adalah anak angkat dari Darwo dengan Sarni yang diangkat sejak umur 2 tahun ;

- Bahwa Darwo meninggal tahun 1978, demikian juga Lami, Supi dan Sarni sudah meninggal dunia ;
- Bahwa benar sekarang Suwardi menguasai 2 bidang tanah sawah dan tanah pekarangan yang disengketakan dalam perkara ini

- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu : tanah sawah I, saksi tidak tahu luasnya, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah Gimin, Nurmandi ;

Sebelah Selatan : tanah Karno ;

Sebelah Barat : Djasmo ;

Sebelah Timur : Mitro ;

tanah sawah II, luasnya saksi tidak tahu, batas-batasnya

:

Sebelah Utara : tanah Narko ;

Sebelah Selatan : tanah Djasmo ;

Sebelah Barat : tanah Kasbi ;

Sebelah Timur : tanah Sabar ;

Tanah pekarangan, luasnya tidak tahu batas-batasnya :

Sebelah Utara : jalan Desa ;

Sebelah Selatan : jalan Sarni ;

Sebelah Barat : jalan kecil ;

Sebelah Timur : tanah Darsih ;

Bahwa tanah-tanah tersebut atas nama Sarni ;

Bahwa selain tanah-tanah tersebut, tanah Darwo dan Sarni masih ada dan sudah dibagikan kepada anak Darwo dan cucunya, waktu itu Darwo masih hidup ;

Bahwa Suwardi menguasai tanah-tanah tersebut sejak Sarni masih hidup ;

Bahwa tanah pekarangan yang menempati ibu Suwardi, sedang Suwardi tinggal di rumah Sarni peninggalan ibunya Sarni ;

Bahwa demikian juga harga peninggalan Darwo dengan Lami sudah dibagikan kepada anak-anaknya dan semua anak-anak dan cucu Darwo sudah mendapat bagian ;

#### **4.1.1.4.Pertimbangan Hukum**

##### **a. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri dalam Perkara No. 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi.**

###### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat subjek hukumnya kurang sebab gugatan ini mengenai tuntutan warisan H. Darwo, padahal H. Darwo mempunyai 3 orang anak yaitu Darsih, Darmi dan Kadari, dalam gugatan yang menggugat hanya Ny. Darmi sebagai Penggugat I dan Ny. Darsih sebagai Penggugat II dan tidak mengikuti sertakan pihak Kadari atau ahli warisnya (Siswoyo dan Sri Budiarti), oleh karena itu gugatan ini tidak lengkap atau kurang subjek hukumnya, maka wajib dinyatakan tidak dapat diterima :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Majelis berpendapat bahwa karena eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara dan menurut Majelis untuk sengketa yang objeknya dikuasai oleh pihak lain dalam hal ini bukan ahli waris, maka tidak perlu semua ahli waris ikut menggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi pihak Tergugat tidak beralasan dan harus ditolak ;

###### Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas :

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah pokok dalam perkara ini adalah tentang objek sengketa berupa tanah sawah dan tanah pekarangan di mana batas-batasnya telah disesuaikan dengan pemeriksaan setempat yaitu :

- a. Tanah sawah seluas 7510 M2, tercatat dalam SHM, No. 520 atas nama Sarni binti Jalal, terletak di Desa Manggar Mas, Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : tanah Nurmandi / Gimin ;
  - Sebelah Selatan: tanah almarhum Karnadi ; Karno ;
  - Sebelah Barat : tanah Kartawi dan almarhum Karno ;
  - Sebelah Timur: tanah Mitro ;
- b. Tanah pekarangan seluas 3725 M2 dalam SHM No. 33 atas nama Sarni janda Darwo, terletak di Desa Manggar Mas, Kecamatan Godong, kabupaten Grobogan, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : tanah Desa ;
  - Sebelah Selatan: tanah Sarwi ;
  - Sebelah Barat : tanah kampung ;
  - Sebelah Timur: tanah Kartawi, Darsih ;
- c. Tanah sawah seluas 3650 M2, SHM No. 11 atas nama Sami, terletak di Desa Manggar Mas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : tanah Narko ;
  - Sebelah Selatan : saluran air ;
  - Sebelah Barat : tanah Nyahmin ;
  - Sebelah Timur: tanah Sabar ;

Yang menurut Penggugat, objek sengketa tersebut adalah harta peninggalan gono-gini H. Darwo dan Lami ;

Bahwa karena para Penggugat adalah anak H. Darwo dengan Supi sedangkan Tergugat bukaan ahli waris H. Darwo, dan dalam perkawinan dengan Lami dan Sarni tidak mempunyai seorang anak, maka Penggugat berhak terhadap objek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut telah dibantah Tergugat dengan menyatakan bahwa objek sengketa adalah diperoleh Sarni (istri ketiga H. Darwo) dari pembagian waris gono-gini selama perkawinannya dengan H. Darwo, yang kemudian disertifikatkan atas namanya dari pemisahan / bagi waris dengan ahli waris almarhum H. Darwo dengan demikian objek sengketa adalah milik Sarni, karena Tergugat adalah anak angkat secara adapt dari H. Darwo dengan Sarni, maka Tergugat dalam menguasai objek sengketa adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil manakah yang benar, apakah dalil-dalil Penggugat atau dalil-dalil Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat tidak mengajukan bukti surat tetapi mengajukan 2 orang saksi, sedang pihak Tergugat mengajukan bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-6 dan 2 orang saksi ;

Menimbang, bahwa baik saksi Penggugat dan Tergugat menerangkan bahwa selama hidupnya H. Darwo telah menikah 3 kali, yang pertama dengan Supi, yang kedua dengan Lami dan yang ketiga dengan Sarni ;

Menimbang, bahwa dalam perkawinannya dengan Supi H. Darwo mempunyai 3 orang yaitu : Darmi, Darsih, dan

Kadari dimana Kadari telah meninggal dunia dengan meninggalkan 2 orang anak yaitu Siswoyo dan Budiarti, sedang dalam perkawinannya dengan Lami maupun dengan Sarni tidak mempunyai anak ;

Menimbang, bahwa saksi menerangkan bahwa harta Darwo banyak dan sudah dibagi-bagikan kepada anak-anaknya, saksi Mukijan menerangkan bahwa objek sengketa No. 1 adalah tanah sawah yang dibeli oleh Darmo dalam perkawinan dengan Lami, saksi tahu sebab tanah tersebut adalah tanah ayah saksi ;

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah duplikat akta perkawinan antara Darmo dan Sarni, dengan demikian Darmo dan Sarni adalah suami istri ;

Menimbang, bahwa saksi Sutrisno (saksi Penggugat) dan saksi Tergugat yaitu Nursam dan Sukijan menerangkan bahwa anak-anak Darwo yaitu Darmi, Darsih dan Kadari sudah mendapat bagian berupa sawah, tanah pekarangan dan rumah sewaktu Darwo masih hidup ;

Menimbang, bahwa bukti T-3 adalah SHM No. 520 atas nama Sarni asal persil dari bekas norowito/yasan C 574 luas 7510 M<sup>2</sup>, menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik Sarni ;

Menimbang, bahwa bukti T-4 SHM No. 33 atas nama Sarni janda Darwo diperoleh berdasarkan atas perkawinan dan pembagian tanggal 3 Nopember 1992, No. 273/PPAT/Godong/92 yang dibuat oleh Djoko Rahardjo BA, PPAT Kecamatan Godong seluas 3725 M<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa T-5 SHM No. 11 atas nama Sami tanah seluas 3650 M<sup>2</sup> asal persil bekas norowito C 270, Majelis berpendapat bahwa kemungkinan nama sebenarnya

adalah Sarni, jadi tanah tersebut milik Sarni diperoleh tahun 1974 ;

Menimbang, bahwa T-6 adalah surat pernyataan bersama dari para ahli waris Darwo yaitu Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiarti yang menyatakan telah menyerahkan tanah karas milik Darwo seluas 3500 M2 kepada Sarni binti Jalal ;

Menimbang, bahwa dari keterangannya para saksi yang menerangkan bahwa anak-anak Darwo sudah mendapat bagian dari warisan Darwo dihubungkan dengan bukti surat T-6 dimana ahli waris Darwo telah menyerahkan tanah karas kepada Sarni dan bukti T-4 yaitu sertifikat atas nama Sarni berdasarkan akta pemisahan dan pembagian waris, serta bukti T-3 dan T-5 yaitu SHM atas nama Sarni, maka Majelis berpendapat bahwa objek sengketa tersebut adalah sah milik Sarni karena perolehannya jelas dari pembagian harta gono-gini Darwo dan Sarni;

Menimbang, bahwa dalam perkawinan antara Darwo dengan Sarni tidak mempunyai seorang anakpun, tetapi telah mengangkat anak bernama Suwardi yaitu keponakan Sarni, hal tersebut juga dikuatkan dengan keterangan saksi Nursam, Sukijan dan Sutrisno yang menerangkan bahwa yang memelihara, mengkhitan dan mengawinkan Suwardi adalah Darwo dan Sarni ;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi MA, No. 1413/Pdt/1988 menyatakan bahwa apakah seseorang adalah anak angkat atau bukaan tidak semata-mata tergantung pada formalitas-formalitas pengangkatan anak tetapi dilihat dari kenyataan yang ada yaitu, bahwa ia sejak bayi dipelihara, dikhitankan dan dikawinkan oleh orang tua angkatnya ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, karena Suwardi (Tergugat) adalah anak angkat Darwo dengan Sarni, maka Tergugat berhak sebagai ahli waris dari Sarni terhadap harta Sarni tentang objek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat ditolak maka dibebani untuk membayar biaya perkara ;

**b. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi dalam Perkara No. 247/Pdt.G/2003/PT.Smg**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Penggugat / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dengan cara serta telah memenuhi syarat lain menurut Undang-Undang maka permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara terutama acara pemeriksaan dan putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 26 Maret 2003 Nomor 30/Pdt.G/2002/PN. Pwi. Serta bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa segala apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat disetujui oleh Pengadilan Tinggi oleh karenanya pertimbangan tersebut dapat diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya

sendiri dalam memutus perkara ini, maka putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 26 Maret 2003 Nomor 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi. tentang eksepsi dapat dikuatkan ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tinggi Pertama dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa kedua belah pihak mengakui dan sependapat H. Darwo alias Abdul Majid telah beristri 3 kali ;

1. Bahwa istri pertama adalah Ny. Supi telah meninggal dunia, mempunyai anak yang bernama Darwi, Darmi dan Kadari ; Kadari meninggal dunia pada tahun 1953 dengan meninggalkan anak yang bernama Siswoyo dan Sri Budiarti ;
2. Bahwa setelah meninggalnya istri pertama Ny. Supi H. Darwo alias Abdul Majid kawin lagi dengan Ny. Lami yang sampai meninggalnya tidak mempunyai anak / keturunan ;
3. Bahwa setelah istri kedua Ny. Lami meninggal dunia yang tidak mempunyai anak / keturunan maka H. Darwo alias Abdul Majid kawin lagi untuk ketiga kalinya dengan Ny. Sarni binti Jalal ;

Menimbang, bahwa Tergugat / Terbanding tidak dapat menyangkal keterangan pihak para Penggugat / Pembanding yang didukung oleh kesaksian Mukijan bin Rasidin bahwa sengketa :

1. Tanah sawah seluas 7510 M2 diuraikan lebih lanjut dalam sertifikat tanda bukti hak milik ke II Nomor 520 tercatat atas nama Sarni binti Jalal dikeluarkan

pada tanggal 23 Desember 1989 terletak di Desa Manggar Mas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, yang mana saat ini berada dalam penguasaan Tergugat dengan batas-batas :

- Sebelah Utara :tanah Numandi / Gimin ;
- Sebelah Selatan :tanah almarhum Karnadi ;
- Sebelah Barat :tanah Jasmo dan alm Karno ;
- Sebelah Timur :tanah alm Mitro ;

2. Tanah pekarangan seluas 3725 M2 diuraikan lebih lanjut dalam sertifikat hak milik ke III Nomor 33 atas nama Sarni terbit tanggal 7 Juni 1993 terletak di Desa Manggar Mas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan dengan batas-batas :

- Sebelah Utara :jalan Desa ;
- Sebelah Selatan: jalan Desa dan tanah alm Sarni binti Jalal ;
- Sebelah Barat :jalan kecil ;
- Sebelah Timur :tanah pekarangan Kartiwi dan

pekarangan Ny. Darsih ;

3. Tanah seluas 3650 M2 sertifikat hak milik Nomor 11 atas nama Sami, dikeluarkan tanggal 20 Maret 1974 terletak di Desa Manggar Mas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, dikuasai Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah Narko ;
- Sebelah Selatan: tanah almarhum Jasmo ;
- Sebelah Barat : tanah Kasbi ;
- Sebelah Timur : tanah almarhum Sabar ;

Adalah harta yang di dapat dari perkawinan antara H. Darwo alias Abdul Majid dengan istri keduanya Ny.

Lami yang tidak mempunyai anak sampai Ny. Lami tersebut meninggal ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas ternyata terbukti tanah sengketa tersebut adalah merupakan harta gono gini dari almarhum H. Darwo alias Abdul Majid dengan istri keduanya yang bernama Ny. Lami tidak mempunyai anak / keturunan ;

Menimbang, bahwa istri ke II, III dan seterusnya, tidak berhak atas gono gini dengan istrinya pertama (putusan Mahkamah Agung tanggal 18 – 2 1976 Nomor 90/K/Sep/74) ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas di mana tanah sengketa adalah harta bersama (gono gini) antara H. Lami maka menurut Pengadilan Tinggi Ny. Sarni binti Jalal sebagai istri ke tiga dari H. Darwo alias Abdul Majid tidak dapat mewarisi tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa surat bukti T-6 adalah surat pernyataan bersama dari para ahli waris H. Darwo alias Abdul Majid dari para ahli waris H. Darwo alias Abdul Majid yaitu Darmi, Darsih, Siswoyo dan Sri Budiarti yang telah menyerahkan tanah luas milik H. Darwo alias Abdul Majid seluas 3500 M2 kepada Sarni binti Jalal menurut pendapat Pengadilan Tinggi karena luas berbeda dengan tanah-tanah sengketa dan juga batas-batas tanah tersebut tidak diketahui maka bukanlah termasuk tanah-tanah yang digugat oleh para Penggugat oleh karenanya T-6 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah-tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat didiamkan saja oleh para Penggugat maka menurut hemat Pengadilan Tinggi ganti

rugi yang dituntut oleh para Penggugat adalah tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) selama persidangan dalam sidang tingkat pertama / Pengadilan Negeri tidak disita maka berarti oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menolak sita tersebut dan tindakan tersebut menurut Pengadilan Tinggi adalah tepat ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dimana Ny. Sarni binti Jalal tidak berhak atas tanah sengketa maka dengan sendirinya Tergugat yang memperoleh tanah sengketa dari Sarni binti Jalal juga tidak berhak atas tanah sengketa tersebut dan harus menyerahkan kepada pihak para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban dan hak-hak orang lain yang mendapat hak dari padanya ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat menyerahkan tanah sengketa kepada pihak para Penggugat dan petitum putusan perkara dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voor raad) adalah berlebihan maka sudah seharusnya ditolak ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan para Penggugat harus dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah maka kepada Tergugat harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

**c. Pertimbangan Hukum Hakim Agung Mahkamah Agung  
Perkara No. 978 K/Pdt.G/2004.**

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 12 Nopember 2003 kemudian terhadapnya oleh Tergugat / Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Nopember 2003) diajukan permohonan kasasi secara penulis pada tanggal 18 Nopember 2003 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi jo No. 247/Pdt/2003/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwodadi, permohonan mana kemudian di susul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Desember 2003;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat

Mengenai alasan ke I, II dan III: Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum, sedang keberatan selebihnya juga tidak dapat dibenarkan, karena hal tersebut adalah merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh

Pemohon Kasasi : SUWARDI BIN SUPAR tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **4.1.1.5.Putusan Hakim**

##### **1. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi No.**

**30/Pdt.G/2002/PN.Pwi.**

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri memutus perkara tersebut sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 748.000,- (tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah) ;

##### **2. Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang No.**

**247/Pdt.G/2003/PN.Smg.**

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memutus perkara tersebut sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari para Penggugat / Pembanding ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 26 Maret 2003 Nomor 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Siswoyo dan Sri Budiarti (anak dari Kadari) adalah ahli waris / ahli waris pengganti dari almarhum H. Darwo alias Abul Majid ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa posita 3 huruf a, b, dan c adalah harta warisan dari almarhum H. Darwo alias Abdul Majid yang belum dibagi waris ;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hark dari padanya untuk mengembalikan serta mengosongkan tanah-tanah sengketa tersebut posita 3 huruf a, b, dan c tanpa dibebani hak-hak apapun di atas tanah-tanah sengketa tersebut kepada para Penggugat (1.c. Penggugat I dan Penggugat II) seketika;



5. Menghukum Tergugat / Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan para Penggugat / Pembanding untuk selebihnya ;

### **3. Putusan Mahkamah Agung No. 978 K/Pdt.G/2004.**

Berdasarkan pertimbangan hukum: bahwa keberatan-keberatan yang di ajukan oleh pemohon kasasi tidak dapat di benarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dan putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :  
SUWARDI BIN SUPAR tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Dari putusan Mahkamah Agung tersebut kemudian oleh Kanwil BPN Prop. Jawa tengah di terbitkan surat keputusan pembatalan hak yang oleh Kantor Pertanahan kabupaten Grobogan di lakukan pembatalan hak dan penerbitan sertipikat penggantinya. Namun setelah terbit sertipikat penganti, oleh

pihak tergugat (Suwardi Bin Supar) mengajukan gugatan ke PTUN yang oleh PTUN memutuskan batalnya sertipikat pengganti. Dan sekarang masih proses banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya.

#### **4.1.2. Sengketa Tata Usaha Negara No.48/G/TUN/ 2007/PTUN.Smg**

##### **4.1.2.1.Kasus posisi**

1. Identitas Penggugat : SUWARDI BIN SUPAR;  
Kewarganegaraan: Indonesia; Pekerjaan Swasta;  
Alamat: Desa Manggarman, RT.06 / RW.II (RT.04 / RW.II)  
Kec. Godong Kab, Grobogan;
2. Identitas Tergugat :
  - a. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN GROBOGAN; Tempat Kedudukan  
: Jalan Jend. Sudirman No. 47 – 53  
Purwodadi; selaku Tergugat .
  - b. Ny. DARMI; Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Pengurus Rumah Tangga, Alamat Dusun  
Mlati RT.001 / RW.001 Desa/Kelurahan  
Manggarman Kec. Godong Kab. Grobogan; selaku  
Tergugat II Intervensi.

##### **4.1.2.2.Duduk Perkara**

###### **1. Dasar gugatan penggugat**

Adapun yang menjadi dasar dan alasan gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Surat Keputusan Tergugat tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik yang menjadi dasar bagi Tergugat, untuk terbitnya SHM No. 02152, 02153, 02154 Desa

Manggaras Kec. Godong Kab. Grobogan atas nama DARMI, DARSIH, SISWOYO, BUDI ARTATI yang diketahui penggugat sejak diumumkan di koran Wawasan tanggal 25 Juli 2007 No. 02/2007 dan ternyata SHM No. 02152, 02153, 02154 dikeluarkan tanggal 31 Juli 2007 maka gugatan ini diajukan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo SEMA No. 2 Tahun 1991;-

2. Bahwa Sertifikat hak milik No. 02152, 02153, 02154 Desa Manggaras Kec. Godong Kab. Grobogan diterbitkan atas dasar Surat Keputusan Tergugat tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang ada sebelumnya. Untuk selanjutnya mohon disebut obyek sengketa;
3. Bahwa obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat telah memenuhi Pasal 1 point 3 Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa obyek sengketa yang dikeluarkan atas dasar keputusan Tergugat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga Tergugat merupakan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 point 2 UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa obyek sengketa bersifat kongkret, individual dan final karena sudah memenuhi unsur-unsur Pasal 1 point 3 UU no. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-

Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Obyek sengketa bersifat kongkret, karena obyek sengketa yang dikeluarkan Tergugat atas dasar Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menetapkan tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik yang menjadi dasar bagi Tergugat untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 02152, 02153, 02154 / Desa Manggaras Kec. Godong Kab. Grobogan;
  - Obyek sengketa bersifat individual, karena obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat atas dasar Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang hanya ditujukan kepada Penggugat sebagai ahli waris SARNI alias SAMI, Desa Manggaras Kec. Godong Kab. Grobogan;
  - Obyek sengketa bersifat final, karena obyek sengketa yang dikeluarkan Tergugat atas dasar Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau lainnya;
6. Bahwa Penggugat sebagai ahli waris SARNI alias SAMI Desa Manggaras berdasarkan surat keterangan ahli waris No. 22 / VIII / 06 yang dibuat oleh Kepala Desa Manggaras Kec. Godong Kab. Grobogan tanggal 11 Agustus 2006 yang memegang Sertifikat Hak Milik No. 11, 33 dan 520 / Desa Manggaras Kec. Godong Kab. Grobogan dirugikan oleh karena kepentingannya sebagai ahli terkena akibat hukum atas keputusan Tergugat;

7. Bahwa SARNI alias SAMI Binti JALAL meninggal dunia pada tanggal 1 Januari 1999, dan semasa hidupnya SARNI alias SAMI Binti JALAL pernah menikah dengan DARWO, dalam perkawinan tersebut tidak dikaruniai anak. Oleh karena SARNI alias SAMI Binti JALAL tidak punya anak dan orang tuanya sudah meninggal maka saudaranya yang bernama SUPAR Bin JALAL berkedudukan sebagai ahli waris, oleh karena SUPAR Bin JALAL meninggal dunia pada tahun 1993 dan semasa hidupnya SUPAR Bin JALAL pernah menikah dengan JUMI alias JAMI Binti KASMOWIJOYO melahirkan anak bernama SUWARDI (Penggugat);
8. Bahwa obyek sengketa yang digugat ini bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang PERADILAN TATA USAHA NEGARA;
9. Bahwa obyek sengketa dikeluarkan oleh Tergugat dengan cara membatalkan Sertifikat Hak Milik sebelumnya yang dilakukan oleh tergugat adalah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural / formal. Bahwa prosedur untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik telah diatur dalam hukum acara peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam UU no. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU no. 5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara, dengan prosedur mengajukan gugatan ke pengadilan Tata Usaha Negara guna memperoleh putusan Tata Usaha Negara tentang

Pembatalan Hak Milik karena untuk menyatakan batal / sah tidaknya Sertifikat Hak Milik adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Pasal 47 UU no. 5 tahun 1986. oleh karena Sertifikat Hak Milik dibatalkan oleh Tergugat maka obyek sengketa patut dinyatakan batal, karena non prosedural;

10. Bahwa obyek sengketa dikeluarkan oleh Tergugat dengan cara membatalkan sendiri Sertifikat Hak Milik yang ada sebelumnya adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Jo Pasal 23, 32 dan 33 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah tahun 1997 Pasal 32 jo Pasal 35 mengenai Pendaftaran Tanah / Hak, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, oleh karena didaftar, akan diberikan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

~ Bahwa sesuai dengan sistem negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459 K / SIP / 1975 tanggal 18 September 1975 maka sertifikat tanah yang ada sebelumnya dikeluarkan obyek sengketa tersebut tetap sah dan berlaku, sampai ada pembuktian sebaliknya yang membuktikan ketidakabsahan / batal sertifikat tersebut melalui Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

~ Bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 jo Pasal 55 Peraturan Pemerintah RI no. 24 tahun 1997, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459 K / SIP / 1975 tanggal 18 September 1975,

dihubungkan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 tahun 2004 tentang perubahan UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah terbukti sertifikat hak milik yang ada sebelum dikeluarkan obyek sengketa telah dinyatakan batal oleh tergugat sendiri tanpa terlebih dahulu melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga patut dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut SHM No. 02152, 02153, 02154 Desa Manggarmas Kec. Godong Kab. Grobogan atas nama DARMI, DARSIH SISWOYO dan BUDIARTATI; .....

~ Bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960) dan Peraturan Pemerintah tahun 1997 Pasal 32 jo Pasal 55, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459 K / SIP / 1975 tanggal 18 September 1975, dihubungkan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 tahun 2004 tentang perubahan UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terbukti bahwa keputusan yang dikeluarkan tergugat dengan menyatakan batal atau tidak sah terhadap sertifikat hak milik yang ada sebelum dikeluarkannya obyek sengketa tanpa melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah bertentangan dengan asas kepastian hukum, tertib penyelenggara Negara, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas, dan akuntabilitas

atau bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga keputusan Tergugat menerbitkan SHM No. 02152, 02153, 02154 Desa Manggaras Kec. Godong Kab. Grobogan atas nama DARMI, DARSIH SISWOYO dan BUDIARTATI adalah patut dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut SHM No. 02152, 02153, 02154 Desa Manggaras Kec. Godong Kab. Grobogan atas nama DARMI, DARSIH SISWOYO dan BUDIARTATI;

## **2. Jawaban Tergugat**

### **a. Jawaban Tergugat**

Atas gugatan Penggugat tersebut, pihak kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 22 November 2007 yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

Bahwa tergugat sebelum menjawab gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara terlebih dahulu akan mengajukan eksepsi dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat sebagai Pejabat Administrasi Negara dalam menerbitkan tiga sertifikat obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 02152 atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo, Budiartati luas 7.510 M2, Sertifikat Hak Milik No. 02153 atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo, Budiartati 3.752 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 02154 atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo, Budiartati luas 3.650 M2 yang terletak di Desa Manggaras Kec. Godong Kab.



Grobogan : adalah semata-mata menjalankan isi dari Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 26 Maret 2003 Nomor : 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 8 September 2003 Nomor : 247/Pdt/2003/PT.Smg. Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 Oktober 2005 Nomor : 987 K/Pdt/2004 dan telah dilaksanakan eksekusi berdasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor : 10/Pen.Eks/2006/PN.Pwi. tanggal 24 November 2006 yang mana telah dilaksanakan sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi nomor : 10/BA.Eks/2006/PN.Pwi. tanggal 13 Desember 2006 serta Ralat Berita Acara Eksekusi tanggal 8 Mei 2007 Nomor : PU11-Pwi/2143/Pdt.04.10/V/2007; .....

2. Bahwa berdasar ketentuan Pasal 2 huruf “e” Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara tegas menyebutkan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha negara : “ Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”; .....
3. Sedangkan berdasar ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang

Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa karena tiga sertifikat obyek sengketa tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara maka keberatan atas sertifikat tersebut tidak termasuk dalam pengertian sengketa tata usaha negara;
5. Bahwa karena bukan sengketa tata usaha negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
6. Atas dasar tersebut maka Tergugat mohon pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk berkenan memberikan Putusan Sela dengan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili;

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa apa yang telah didalilkan dalam Eksepsi mohon dipakai kembali dalam Pokok Perkara ini

menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Pokok Perkara ini;

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat tanpa kecuali;
3. Bahwa obyek sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf “e” Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan tiga sertifikat obyek sengketa adalah untuk memenuhi isi dari Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi N. 30 / Pdt.G / 2002 / PN.Pwi. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 247/Pdt/2003/PT.Smg. Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 978. K/Pdt/2004, yang telah dilaksanakan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi No.10/Pen.eks/2006/PN.Pwi. dan telah pula dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi No.10/BA.Eks/2006/PN.Pwi.;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan pemerintah no.24 Tahun 1997 jo. Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 Jis. Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional no.3 Tahun 1999 yang pada pokoknya Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang mengeluarkan keputusan pembatalan hak atas tanah karena

melaksanakan amar Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan oleh Kepala Kantor Pertanahan diadakan pencatatan pendaftaran hapusnya hak berdasarkan Putusan Pengadilan setelah diterimanya salinan keputusan hapusnya hak yang bersangkutan dari Pejabat yang berwenang;

5. Bahwa karena tindakan Tergugat menerbitkan tiga sertifikat obyek sengketa tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal, sehingga dalil Penggugat perihal tersebut dalam poin 8, 9 dan 10 harus ditolak oleh pengadilan;
6. Bahwa gugatan Penggugat saat ini hanyalah bersifat pengulangan dari apa yang pernah disampaikan dalam pemeriksaan perkara perdata yang diajukan di Pengadilan Negeri Purwodadi dan telah diputus sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi No.30 / Pdt.G / 2002 / PN.Pwi. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.247/ Pdt/ 2003 / PT.Smg. Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 978.K / Pdt / 2004. dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Bahwa Penggugat merasa keberatan dengan diterbitkannya tiga sertifikat obyek sengketa maka seharusnya pada saat pengumuman ketika akan diterbitkan sertifikat baru tersebut dalam waktu 60 hari bisa langsung mengajukan keberatan, tentunya disertai dengan alasan-alasannya, namun hal itu tidak pernah dilakukan oleh Penggugat, sehingga apabila saat ini merasa keberatan dengan penerbitan sertifikat obyek sengketa adalah sudah lewat waktu

sesuai Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

8. Bahwa karena materi gugatan saat ini telah dipertimbangkan dan telah pula diputus oleh Pengadilan Umum maka selayaknya dalil gugatan Penggugat poin 6 dan 7 ditolak pula oleh Pengadilan;

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat selebihnya tidak perlu Tergugatanggapi karena tidak relevan dengan materi gugatan yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan karenanya harus Tergugat tolak;

b. Jawaban Tergugat II Intervensi

Atas gugatan Penggugat tersebut, pihak kuasa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 10 Desember 2007 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pertama-tama Tergugat II Intervensi bermaksud mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan serta mohon agar eksepsi tersebut dapat diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara. Sehingga Tergugat II Intervensi menyatakan keberatannya atas Gugatan Penggugat yang diperiksa dalam lingkup peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena sebagaimana telah diatur dalam UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Pasal 77 bahwa setiap waktu selama proses pemeriksaan apabila Hakim mengetahui adanya Eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan maka Hakim

karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Berikut dibawah ini Tergugat II Intervensi haturkan alasan-alasan yang mendasari keberatannya;

~ Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat di dalam Gugatannya, timbulnya sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini disebabkan karena Tergugat (dalam hal ini kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan) mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 02152, No. 02153 dan No. 02154 yang keseluruhannya terletak di Desa/Kelurahan Manggarmas Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan – Jawa Tengah dengan status kepemilikan seluruhnya atas nama DARMI, DARSIH, SISWOYO dan BUDIARTATI. Sedang Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan oleh Tergugat atau incassu yang menjadi sengketa Tata Usaha Negara adalah “Surat Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang ada sebelumnya” (periksa Posita Gugatan no. 2); Dalam hal ini perlu ditegaskan, bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan oleh Tergugat atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Badan peradilan mana yang dimaksud di atas adalah badan peradilan perdata yang telah memperoleh

kekuatan hukum tetap di tingkat kasasi yakni sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 978.K/Sip/2004 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Purwodadi No. 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi. terlebih lagi terhadap perkara perdata tersebut juga telah dilakukan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Purwodadi yakni sebagaimana tercatat dalam berita acara Eksekusi No. 10/BA.Eks/2006/PN.Pwi. tertanggal 13 Desember 2006 serta Ralat Berita Acara Eksekusi PU11 – Pwi/2143/Pdt.04.10/V/2007 tertanggal 8 Mei 2007;

Sehingga atas dasar fakta hukum di atas, maka sangatlah jelas bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah nyata-nyata merupakan KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG TIDAK DAPAT DIGOLONGKAN DALAM PENGERTIAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA, sebagaimana telah diatur dalam UU No.5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 pasal 2 sub (e) yang menyatakan bahwa tidak termasuk dalam pengertian Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini : (e) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” .....

Oleh karenanya cukup alasan pula bagi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menolak

setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat;

2. Bahwa tindakan Tergugat dalam mengeluarkan Surat Keputusan tentang Pembatalan Hak atas Tanah terkait dengan perkara perdata di atas (Jawaban No. I) adalah sudah tepat, karena berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa Tergugat dapat membatalkan Hak Atas Tanah karena pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta menerbitkan Sertifikat berdasarkan Permohonan dari Pemohon.;

Di samping itu pula berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara tepatnya pada Pasal 12 s/d 14 mengatur bahwa Tergugat adalah Instansi yang berwenang menetapkan Pemberian maupun Pembatalan Hak atas Tanah.;

Oleh karenanya atas dasar pertimbangan hukum tersebut, sudah tepat kiranya Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan perihal Pembatalan Hak atas Tanah berkaitan dengan adanya Putusan Pengadilan Perdata yang telah berkekuatan hukum tetap;

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara



menolak setidaknya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat;

#### **4.1.2.3. Pembuktian dalam sengketa tata usaha negara**

Untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. P – 1 : Surat keterangan ahli waris No. 22/VIII/06. tanggal 11 Agustus 2006;
2. P – 2 : Pengumuman di koran Wawasan tanggal 25 Juli 2007 No. 02/2007;
3. P – 3 : SK 004.570.33.2007 tanggal 19 Februari 2007;
4. P – 4 : SHM No. 02154 a/n Darmi, Darsih, Siswoyo, Budiartati;
5. P – 5 : SHM No. 520 a/n Sarni binti Jalal;
6. P – 6 : SHM No. 33 a/n Sarni Janda Darwo;
7. P – 7 : SHM No. 11 a/n Sami;
8. P – 8 : Keputusan No. 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi. tanggal 26 Maret 2003;
9. P – 9 : Keputusan No. 247/Pdt/2003/PT.Smg tanggal 8 September 2003;
10. P – 10 : Keputusan No. 978.K/Pdt/2004 tanggal 6 Oktober 2005;
11. P – 11 : Ralat BA Eks. No. PU.11.Pwi/2143/Pdt/04.10/V/2007 tanggal 8 Mei 2007;
12. P – 12 : Undang-Undang P.T.U.N. (UU RI No. 9 Th 2004);
13. P – 13 : Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997;

14. P – 14 :Turunan Kutipan Daftar Buku C Desa Manggarmas Kecamatan Godong No. C. 574 atas nama Sarni Binti Jalal;
15. P – 15 :Gugatan Bantahan / Perlawanan No. 28/Pdt G.D.V/2006/PN Pwi Tanggal 13 November 2006;
16. P – 16 :Surat Keterangan Ahli Waris No. 21/VIII/2006 Desa Manggarmas Tanggal 11 Agustus 2006; ...
17. P – 17 :Permohonan Pemblokiran SHM No. 11, 33 dan 520 karena sengketa tanggal 22 Februari 2007; .
18. P – 18 :Surat Keterangan atas SK No. 004-570-33-2007 Tanggal 19 Februari 2007 pada Tanggal 2 April 2007;
19. P – 19 :Surat Permohonan Penangguhan penerbitan SHM atas tanah sengketa No. 28/Pdt G.D.V/2006/PN.Pwi pada Tanggal 9 April 2007;

Untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat adalah sebagai berikut;

1. T – 1 : Surat permohonan pendaftaran tanah;
2. T – 2 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik);
3. T – 3 : Surat Pernyataan Tanggal 19 Februari 2007;
4. T – 4 : Kutipan Buku Daftar C Desa Manggarmas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, No. C. 2, persil 48, Kelas S. IV, seluas 0,751 Ha.;
5. T – 5 : Surat permohonan pendaftaran tanah;
6. T – 6 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik);

7. T – 7: Surat Pernyataan 19 Februari 2007;
8. T – 8: Kutipan Daftar Buku C Desa Manggarmas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan No. C.2 persil 37.a Kleas D.I, seluas 0,3725 Ha.;
9. T – 9: Surat permohonan pendaftaran tanah;
10. T – 10 :Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik);
11. T – 11 :Surat Pernyataan 19 Februari 2007;
12. T – 12 :Kutipan Buku Daftar C Desa Manggarmas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, No. C. 2, persil 69, Kelas S. III, seluas 0,365 Ha.;
13. T – 13 :Surat Kuasa;
14. T – 14 :Surat Pernyataan / Keterangan Ahli Waris;
15. T – 15 :Pengumuman No. 02 / 2007 tanggal 24 Juli 2007 yang terbit di surat Kabar Harian Wawasan tanggal 25 Juli 2007;
16. T – 16 :Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 393 / 2007 tanggal 03 Juli 2007;
17. T – 17 :Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Provinsi Jawa Tengah No. SK. 004-570-33-2007;
18. T – 18 :Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi No. 30 / Pdt.G / 2002 / PN.Pwi;
19. T – 19 :Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 247 / Pdt / 2003 / PT.Smg;
20. T – 20 :Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 978 K / Pdt / 2004;
21. T – 21 :Berita Acara Eksekusi Nomor : 10 / BA.Eks / 2006 / PN.Pwi Jo. Nomor 30 / Pdt G / 2002 /

- PN.Pwi Jo. Nomor 247 / Pdt / 2003 / PT.Smg  
Jo. Nomor 978 K / Pdt / 2004;
22. T – 22 :Ralat Berita Acara Eksekusi No. PU11 – Pwi /  
2143 / PDT 04.10 / V / 2007;
23. T – 23 :Buku Tanah Hak Milik No. 02152 / Desa  
Manggarmas;
24. T – 24 :Buku Tanah Hak Milik No. 02153 / Desa  
Manggarmas;
25. T – 25 :Buku Tanah Hak Milik No. 02154 / Desa  
Manggarmas;

Untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa  
Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat  
sebagai berikut;

1. T II Int – 1: Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri  
Purwodadi (Grobogan) No. 30 / Pdt.G /  
2002 / PN.Pwi tertanggal 26 Maret 2003;
2. T II Int – 2: Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi  
Jawa Tengah di Semarang No. 247 / Pdt /  
2003 / PT.Smg. tertanggal 8 September  
2003;
3. T II Int – 3: Salinan Resmi Putusan Mahkamah Agung  
RI No. 978K/Pdt/2004 tertanggal 6  
Oktober 2005;
4. T II Int – 4: Berita Acara Eksekusi No. 10 / BA.Eks /  
2006 / PN.Pwi. Jo. No. 30 / Pdt.G / 2002 /  
PN.Pwi. Jo. No. 247 / Pdt / 2003 /  
PT.Smg. Jo. No. 978K / Pdt / 2004  
tertanggal 13 Desember 2006;
5. T II Int – 5: Ralat atas Berita Acara Eksekusi No. 10 /  
BA.Eks / 2006 / PN.Pwi. Jo. No. 30 /

Pdt.G / 2002 / PN.Pwi. Jo. No. 247 / Pdt / 2003 / PT.Smg. Jo. No. 978K / Pdt / 2004 – dengan Nomor Suratnya : PU11 – Pwi / 2143 / PDT.04.10 / V / 2007 tertanggal 8 Mei 2007;

6. T II Int – 6: Sertifikat Hak Milik No. 02153 terletak di Desa Manggarmas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah – atas nama Pemegang Haknya yakni DARMI, DARSIH, SISWOYO dan BUDIARTATI;
7. T II Int – 7: Sertifikat Hak Milik No. 02154 terletak di Desa Manggarmas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah – atas nama Pemegang Haknya yakni DARMI, DARSIH, SISWOYO dan BUDIARTATI;
8. T II Int – 8: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan pada tanggal 8 Januari 2008 dengan Register Surat No. 600.1 / 345 / HT PT / 2007 yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 02152 terletak di Desa / Kelurahan Manggarmas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, seluas 7510 M2 adalah milik DARMI, DARSIH, SISWOYO dan BUDIARTATI;

#### **4.1.2.4.Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Tata Usaha**

##### **Negara dalam perkara No. 48/TUN/2007/PTUN.Smg.**

Menimbang, bahwa dalam rangka usaha mencari kebenaran materiil maka sesuai dengan ketentuan pasal 107 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 yang telah direvisi Undang-Undang No. 9 tahun 2004 dalam bagian penjelasan menerangkan bahwa Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan dan siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri, alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian dan kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan bukti-bukti yang diajukan di persidangan menurut hemat Majelis Hakim bahwa yang menjadi persoalan/masalah pokok yang perlu dipertimbangkan dalam sengketa ini adalah apakah dalam penerbitan surat keputusan mengandung cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut, majelis hakim akan mempertimbangkan dari segi kewenangan, segi formal prosedur, dan segi substansi materiilnya dimana terhadap ke tiga segi tersebut dapat dinilai secara alternatif maupun kumulatif.

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 02152, 02153 dan 02154 tersebut adalah untuk menjalankan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai prosedur penerbitan obyek

sengketa maka terlebih dahulu mempertimbangkan tentang apakah Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 02152, 02153 dan 02154 atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiartati mempunyai kewenangan untuk itu;

Menimbang, bahwa menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara Bab II pasal 3 ayat (1) mengatakan : Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya memberi keputusan mengenai : Pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (Dua Hektar);

Menimbang, bahwa dilihat dari ketentuan tersebut di atas, dan juga Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara maka penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut adalah telah sesuai dengan kewenangan yang ada padanya dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai prosedur penerbitan obyek sengketa oleh tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat tersebut di atas yang pada dasarnya memohon agar Sertifikat Hak Milik No. 02152, 02153 dan 02154 yang menjadi obyek sengketa dibatalkan karena tergugat pada saat menerbitkan objek sengketa tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan hal tersebut telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang mengatakan bahwa penerbitan obyek sengketa in litis tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga telah memenuhi asas-asas umum pemerintah yang baik,

dengan demikian kebenaran akan dalil bantahan itu harus dibuktikan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak di persidangan diperoleh fakta yaitu sebagai berikut;

- Bahwa terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiartati;
- Bahwa sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik tersebut oleh Badan Pertanahan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah telah mengeluarkan Surat Keputusan pembatalan sertipikat hak milik No. 11, 33 dan 520 Desa Manggarmas Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan atas dasar putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa terhadap tanah tersebut telah dilaksanakan eksekusi.
- Bahwa tanah yang menjadi obyek tersebut masih dikuasai oleh penggugat sampai sekarang;
- Bahwa pada tanggal 16 November 2007 seorang calon Tergugat II Intervensi telah hadir di persidangan atas panggilan Majelis Hakim yang bernama Siswoyo salah satu atau salah seorang yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik tersebut tidak pernah mengajukan permohonan dan tidak pernah ia tahu masalah terbitnya sertifikat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang adalah karena atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 02152, 02153 dan 02154 atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiartati yang diterbitkan oleh Tergugat, karena sebelumnya di atas tanah tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik No. 520 atas nama Sarni



bini Djalal (P - 5), No. 33 atas nama Sarni janda Darwo (P - 6) dan No. 11 atas nama Sami (P - 7) sedangkan penggugat adalah sebagai ahli waris terhadap ketiga orang tersebut berdasarkan surat keterangan ahli waris No. 22/VIII/2006 (P - 1) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Manggarmas Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan;

Menimbang, bahwa sebelum sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa tersebut di terbitkan oleh Tergugat, Penggugat telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Purwodadi dengan No. 28/Pdt/G/D.V/2006/PN.Pwi tertanggal 13 November 2006 dan sekaligus Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk menangguhkan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiartati (P - 19) agar menunggu gugatan perlawanan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alasan Tergugat yang mengatakan bahwa penerbitan sertifikat hak milik No. 02152, 02153 dan 02154 (T – XXIII, T – XXIV dan T – XXV) adalah untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi, hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah di dalam kedua putusan tersebut yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah (T II Int - 2) dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia (T II Int - 3) ada perintah yang mengharuskan Tergugat maupun pihak lain termasuk Badan Pertanahan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah untuk melaksanakan atau membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 520 (P – 5), No. 33 (P - 6) dan No. 11 (P - 7);

Menimbang, bahwa pembatalan atau pencoretan sertifikat hak milik no. 520, 33 dan 11 (P – 5, P – 6 dan P – 7) tersebut yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah (P – 3) atas dasar Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang kemudian dijadikan dasar oleh tergugat untuk melaksanakan atau menerbitkan sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional no.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah Negara, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan kepada para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota (dalam bentuk surat no. 110-591) mengatakan bahwa dalam melaksanakan ketentuan dalam peraturan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut;

1. Selain mengatur pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah, peraturan ini juga memuat ketentuan mengenai pelimpahan kewenangan membatalkan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang diakibatkan oleh;
2. Adanya keputusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan. Dalam hubungan keputusan pengadilan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Putusan Pengadilan tersebut haruslah tegas-tegas memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa dari keputusan tersebut dan apabila dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 247/Pdt/2003/PT.Smg (T II Int - 2) dan Putusan Kasasi

Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 978 K/Pdt/2004 (T II Int - 3) menunjukkan bahwa kedua putusan tersebut tidak ada satupun yang berbunyi untuk memerintahkan kepada Tergugat apalagi Badan Pertanahan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah untuk melaksanakan pembatalan atau pencoretan keputusan pemberian hak atas Sertifikat Hak Milik atas nama Sarni binti Djalal (P - 5) Sarni janda Darwo (P - 6) dan Sami (P - 7).

Menimbang, bahwa selain bunyi dari Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan sampai pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas tidak ada satupun yang memerintahkan kepada Tergugat apalagi Badan Pertanahan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah untuk melaksanakan pembatalan atau pencoretan keputusan pemberian hak atas Sertifikat Hak Milik atas nama Sarni binti Djalal, Sarni janda Darwo dan Sami, hal ini seharusnya Tergugat menahan diri untuk tidak mengabulkan permohonan para Tergugat II Intervensi seraya memberikan arahan atau menganjurkan kepada pemohon untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mendapatkan jawaban apakah Sertifikat Hak Milik yang sudah ada sebelumnya tersebut apakah dapat dibatalkan, berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, jadi Tergugat maupun Badan Pertanahan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah tidak sewenang-wenang untuk melaksanakan atau membatalkan suatu hak apalagi sertifikat hak milik atas nama orang lain, sebelum adanya perintah dari putusan pengadilan untuk membatalkan atau mencoretnya suatu hak yang diberikan secara sah, sehingga hal tersebut telah bertentangan dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Menimbang, bahwa dalam penerbitan sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa tersebut selain telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, jika pada tanggal 16 November 2007 telah datang/hadir atas panggilan Majelis Hakim sebagai calon Tergugat II Intervensi yang bernama Siswoyo salah seorang yang tercantum namanya dalam sertifikat hak milik (calon tergugat II intervensi) dan ia mengatakan terhadap sertifikat hak milik tersebut ia juga tidak pernah mengajukan permohonan untuk mensertifikatkan tanah dan tidak pernah tahu masalah terbitnya sertifikat hak milik tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka sudah selayaknya Tergugat sebelum menerbitkan sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa terlebih dahulu mempertimbangkan fakta tersebut dan melibatkan Penggugat untuk setidak-tidaknya dimintakan keterangan sebagai ahli waris, oleh karena itu majelis hakim berkesimpulan bahwa tergugat pada saat menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiartati tidak mempertimbangkan secara cermat adanya kepentingan penggugat sebagai ahli waris dan juga menguasai tanah obyek sengketa serta adanya sertifikat hak milik atas nama Sarni binti Djalal, Sarni janda Darwo dan Sami, sehingga hal tersebut telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 (dalam bentuk surat) No. 110-591 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

Menimbang, bahwa karena sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini penerbitannya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah mengandung cacat yuridis dari segi prosedural/formal, maka terhadap sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan batal, dan terhadap tergugat diwajibkan untuk mencabut sertifikat hak milik tersebut;

Menimbang, bahwa karena sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa dinyatakan batal, maka terhadap gugatan penggugat patut dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan telah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya, maka tuntutan tergugat dan tergugat II intervensi yang memohon penolakan terhadap gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan tergugat dan tergugat II intervensi ditolak, maka tergugat dan tergugat II intervensi tersebut harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan diwajibkan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya kan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang tidak secara tegas dipertimbangkan dalam putusan ini karena tidak relevan harus dikesampingkan;

Mengingat dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 tahun 2004 dan peraturan perundangan-undangan lain yang bersangkutan dengan sengketa ini;

#### **4.1.2.5.Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara**

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara memutus sengketa tersebut sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

Menolak eksepsi tergugat dan tergugat II intervensi;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal sertifikat hak milik no. 02152, 02153, 02154 Desa Manggarmas Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiartati;
3. Mewajibkan tergugat untuk mencabut sertifikat hak milik no. 02152, 02153, 02154 Desa Manggarmas Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan atas nama Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiartati;
4. Menghukum tergugat dan tergugat II intervensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 218.000,- (dua ratus delapan belas ribu rupiah);

**4.1.3. Pertimbangan Hukum Pembatalan sertipikat Hak Milik No. 11/Manggarmas atas nama Sami, SHM No.33/Manggarmas Atas nama Sarni Janda Darwo, SHM No.520/Manggarmas atas nama Sarni Bt. Jalal.**

Dengan surat keputusan tanggal 19 Februari 2007, No.SK.004-570-33-2007, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah memutuskan pembatalan sertipikat hak milik nomor 11,33,520/manggarmas dengan dasar pertimbangan :

1. Bahwa yang di mohon pembatalan adalah sertipikat hak milik nomor 11/manggarماس seluas 3.650 m2 atas nama Sami, Hak Milik No.33/Manggarماس seluas 3.725 m2 atas nama Sarni Janda Darwo, Hak Milik No.520/Manggarماس seluas 7.510 m2 atas nama Sarni binti Jalal yang kesemuanya terletak di Desa Manggarماس Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan.
2. Bahwa terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang sertipikatnya dimohonkan pembatalan pernah menjadi perkara perdata dengan nomor 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi antara : Ny. Darmi binti H. Darwo dan Darsih binti H. Darwo sebagai penggugat melawan Suwardi bin Supar sebagai tergugat.
3. Bahwa perkara tersebut telah mendapat putusan dari Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 28 Maret 2003 No.30/Pdt.G/2002/PN.Pwi amar putusannya berbunyi sebagai berikut : menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
4. Bahwa terhadap putusan tersebut oleh penggugat Ny. Darmi binti H. Darwo dan Darsih binti H. Darwo telah mengajukan upaya banding dan telah mendapatkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 8 September 2003 Nomor 247/Pdt/2003/PT.Smg yang amar putusannya berbunyi : membatalkan Putusan Pengadilan negeri

Purwodadi tanggal 28 maret 2003 Nomor  
30/Pdt.G/2002/PN.Pwi yang dimohonkan banding.

#### MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Siswoyo dan sri Budiarti (anak dari Kadari) adalah ahli waris/ahli waris pengganti dari almarhum H. Darwo alias Abd. Majid.
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa posita 3 huruf a,b,c adalah harta warisan dari Alm. H. Darwo alias Abd. Majid yang belum di bagi waris.
- Menghukum tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan serta mengosongkan tanah-tanah sengketa tersebut posita 3 huruf a,b dan c tanpa di bebani hak apaun diatas tanah-tanah sengketa tersebut kepada para penggugat (1.c. Penggugat I dan Penggugat II) seketika
- menolak gugatan para penggugat/pembanding untuk selebihnya.

5. Bahwa selanjutnya oleh para Penggugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi Ny. Darmi binti H. Darwo dan Darsih binti H. Darwo tersebut telah mendapat Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung RI tanggal 6 Oktober 2005



No. 978 K/Pdt/2004 yang amarnya berbunyi : Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Suwardi bin Supar tersebut.

Atas sertipikatnya tidak mbangan tersebut diatas Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah memutuskan :

1. Membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11/manggarماس seluas 3.650 m2 atas nama Sami, Hak Milik No.33/Manggarماس seluas 3.725 m2 atas nama Sarni Janda Darwo, Hak Milik No.520/Manggarماس seluas 7.510 m2 atas nama Sarni binti Jalal yang kesemuanya terletak di Desa Manggarماس Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan Propinsi Jawa Tengah serta menyatakan sertipikatnya tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah.
2. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk :
  - a. Mencatat batalnya Sertipikat Hak Milik Nomor 11/manggarماس seluas 3.650 m2 atas nama Sami, Hak Milik No.33/Manggarماس seluas 3.725 m2 atas nama Sarni Janda Darwo, Hak Milik No.520/Manggarماس seluas 7.510 m2 atas nama Sarni binti Jalal dalam daftar umum dan daftar isian

lainnya yang ada pada administrasi pendaftaran serta mematikan buku tanahnya.

- b. Menarik dari peredaran Sertipikat Hak Milik Nomor 11/manggarman seluas 3.650 m<sup>2</sup> atas nama Sami, Hak Milik No.33/Manggarman seluas 3.725 m<sup>2</sup> atas nama Sarni Janda Darwo, Hak Milik No.520/Manggarman seluas 7.510 m<sup>2</sup> atas nama Sarni binti Jalal, dan apabila penarikan sertipikat tidak dapat dilaksanakan agar dapat diumumkan dalam surat kabar harian yang beredar/terbit di wilayah Kabupaten Grobogan atas biaya pemohon.

3. Mempersilahkan kepada Penggugat I (Ny. Darmi binti H. Darwo), Penggugat II (Ny. Darsih binti H. Darwo), Siswoyo dan Sri Budiarti (Anak dari Kadari) adalah ahli waris/ahli waris pengganti dari Almarhum H. Darwo alias Abd. Majid untuk dapat mengajukan pendaftaran hak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

#### **4.1.4. Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 02152,02153,02154 Desa Manggarman kecamatan Godong Kabupaten Grobogan.**

Berdasarkan data yang di dapatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan , penerbitan sertipikat Hak Milik atas nama Darsih dkk ditempuh dengan prosedur sebagai berikut:

1. Tgl 26 Januari 2007,Darsih dkk, mengajukan permohonan pembatalan sertipikat HM No.11,33 dan 520/Manggarman. Sarmi, dengan melampirkan :
  - a. Fotocopy KTP
  - b. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri No. 30/Pdt.G/ 2002 /PN.Pwi Tertanggal 28 Maret 2003.
  - c. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi No.247/Pdt/2003/PT.Smg tertanggal 8 September 2003,
  - d. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung No. 978 K/Pdt/2004 tertanggal 6 Oktober 2005,
  - e. Fotocopy berita Acara Eksekusi No. 10/BA.Eks/2006/PN.Pwi
  - f. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 11,33,520/Manggarman.
  - g. Surat Keterangan Pendaftaran tanah
  - h. Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.
2. Tgl 01 Februari 2007, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan melanjutkan permohonan pembatalan sertipikat kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.
3. Tgl. 19 Februari 2007, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah menerbitkan surat keputusan pembatalan sertipikat HM No. 11,33,520/Manggarman dengan No. SK.004-570-33-2007.

4. Tanggal 19 Februari 2007 Darsi, Darmi dkk mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut dengan melampirkan :

- a. Fotocopy KTP An. Darsi, Darmi, Budi Artati, Siswoyo
- b. Fotocopy Kartu keluarga masing-masing atas nama Darsi, Darmi, Budi Artati, Siswoyo.
- c. Surat Kematian Alm. Darwo
- d. Surat Keterangan warisan yang di buat oleh ahli waris dan dikuatkan oleh Kepala Desa Manggarmas dan Camat Godong tertanggal 11 Agustus 2006 Nomor 21/VIII/2006.
- e. Surat pernyataan penguasaan fisik sporadik
- f. Kutipan buku C desa No. 2 P.48 Klas S IV seluas 0.751 Ha (Hektar).
- g. Kutipan buku C desa No. 2 P.37 a Klas D.I seluas 0.3725 Ha (Hektar).
- h. Kutipan buku C desa No. 2 P.69 Klas S III seluas 0.365 Ha (Hektar).
- i. Putusan Pengadilan Negeri No. 30/Pdt.G/ 2002 /PN.Pwi; Putusan Pengadilan Tinggi No.247/Pdt/2003/PT.Smg, Putusan Mahkamah Agung RI No. 978 K/Pdt/2004

j. Berita Acara Eksekusi Nomor 10/BA.Eks/2006/PN Pwi  
Jo. No. 30/Pdt G/2002/PN.Pwi Jo.  
No.247/Pdt/2003/PT.Smg Jo. No. 978 K/Pdt/2004.

k. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional tanggal 19 Februari 2007 Nomor  
SK.004-570-33-2007 tentang pembatalan SHM No.  
11,33,520/Manggaras.

5. Tanggal 02 Mei 2007.dilaksanakan pengumuman permohonan pengakuan hak atas tanah oleh Darsi, Darmi dkk di Kantor Pertanahan dan di Desa Manggaras dengan jangka waktu 60 (Enam Puluh) hari, dan disahkan pada tanggal 03 Juli 2007.
6. Dikarenakan sertipikat asli tidak dapat di tarik, maka pada tgl. 25 Juli 2007 , dilaksanakan pengumuman di surat kabar harian Wawasan tentang batal/hapusnya hak milik no. No. 11,33,520 dan sertipikat yang beredar dinyatakan tidak berlaku serta menyatakan bahwa tanah tersebut akan di mohon sertipikatnya oleh Darmi Darsih,Siswoyo, Budi Artati.
7. Tanggal 31 Juli 2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan mencatat batal/hapusnya Hak Milik No. 11,33,520 di dalam buku tanah dan daftar tanah lainnya dan sekaligus menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2152, 2153,2154/Manggaras atas nama Darsi, Darmi, Budi Artati, Siswoyo.

## **4.2.Pembahasan**

### **4.2.1. Analisis Kasus Perkara perdata**

#### **4.1.11. Pertimbangan Pengadilan Negeri**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi dalam memutus perkara No. 30/Pdt.G/2002/PN menolak gugatan Darmi binti H. Darwo dan Darsi binti H. Darwo selaku penggugat dengan mempertimbangkan posita maupun petitum gugatan mengenai penguasaan tanah sertifikat hak milik no. 11,33,520 atas nama Sami alias Sarni janda Darwo alias Sarni bt Jalal yang di kuasai oleh Suwardi bin Supar.

Hakim dalam perkara ini tidak memperimbangkan bukti-bukti dan keterangan saksi yang bertolak belakang, dan dijadikan dasar dalam memutus objek sengketa.

Pertimbangan hukum dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap tanah yang disengketakan tidak ada perbedaan batas-batas antara yang di kemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya dengan jawaban tergugat, maka obyek sengketa sama/serupa, yaitu berupa tanah sawah dan tanah pekarangan di mana batas-batasnya telah disesuaikan dengan pemeriksaan setempat yaitu :

a.Tanah sawah seluas 7510 M2, tercatat dalam SHM, No. 520 atas nama Sarni binti Jalal, terletak di Desa

Manggar Mas, Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah Nurmandi / Gimin ;
- Sebelah Selatan : tanah alm. Karnadi ; Karno ;
- Sebelah Barat : tanah Kartawi dan alm. Karno ;
- Sebelah Timur : tanah Mitro ;

b.Tanah pekarangan seluas 3725 M2 dalam SHM No. 33 atas nama Sarni janda Darwo, terletak di Desa Manggar Mas, Kecamatan Godong, kabupaten Grobogan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah Desa ;
- Sebelah Selatan : tanah Sarwi ;
- Sebelah Barat : tanah kampung ;
- Sebelah Timur : tanah Kartawi, Darsih ;

c.Tanah sawah seluas 3650 M2, SHM No. 11 atas nama Sami, terletak di Desa Manggar Mas, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah Narko ;
- Sebelah Selatan : saluran air ;
- Sebelah Barat : tanah Nyahmin ;
- Sebelah Timur : tanah Sabar ;

Pada prinsipnya penulis sependapat, karena hal tersebut sesuai dengan pasal 163 HIR jo Pasal 153 jo. Pasal 154 ayat (1), Majelis hakim dapat melaksanakan pemeriksaan setempat yang dapat menjadi keterangan bagi hakim mengenai letak dan batas-batas tanah yang di sengketakan. Dengan pemeriksaan setempat dilaksanakan untuk menghindari permasalahan tentang kepastian obyek yang di sengketakan setelah keputusan

hakim di tetapkan. Namun pemeriksaan setempat sebaiknya melibatkan Kantor Pertanahan, sehingga bidang tanah tersebut kepastian obyeknya lebih pasti.

2.Tergugat menyangkal gugatan penggugat dengan menyatakan bahwa objek sengketa adalah diperoleh Sarni (istri ketiga H. Darwo) dari pembagian waris gono-gini selama perkawinannya dengan H. Darwo, yang kemudian disertifikatkan atas namanya dari pemisahan / bagi waris dengan ahli waris almarhum H. Darwo dengan demikian objek sengketa adalah milik Sarni, karena Tergugat adalah anak angkat secara adat dari H. Darwo dengan Sarni, maka Tergugat dalam menguasai objek sengketa adalah sah menurut hukum ; sehingga Hakim memutuskan tergugat berhak sebagai ahli waris dari sarni terhadap harta sarni yang menjadi obyek sengketa.

Penulis tidak sependapat dengan pertimbangan hakim, karena berdasarkan bukti dan keterangan saksi yang saling berhubungan, khususnya saksi Sdr. Mukijan yang mengatakan tanah obyek sengketa merupakan harta yang di dapat oleh dari perkawinan H. Darwo dengan istri keduanya Ny. Lami yang tidak mempunyai anak sampai meninggal. Dengan demikian harta tersebut merupakan harta gono gini H. Darwo & Ny. Lami, sehingga Suwardi bin Supar tidak berhak menguasai tanah sengketa karena bukan merupakan ahli waris H. Darwo maupun Ny. Lami. Terhadap pertimbangan hukum tersebut hakim harus lebih cermat dalam memeriksa alat bukti.



3. Bahwa baik penggugat maupun tergugat tidak ada perbedaan pendapat yang menyatakan bahwa H. Darwo telah menikah 3 kali yaitu dengan Ny. Supi yang perkawinannya mempunyai 3 orang anak yaitu : Darmi, Darsih, dan Kadari dimana Kadari telah meninggal dunia dengan meninggalkan 2 orang anak yaitu Siswoyo dan Budiarti, dengan Ny. Lami, kemudian dengan Sarni yang dalam perkawinannya tidak mempunyai anak;

Penulis sependapat dengan pertimbangan hakim, bahwa dengan tidak adanya perbedaan pendapat maka baik penggugat maupun tergugat dapat mengakui Alm. H. Darwo telah menikah 3 kali dan mempunyai anak hanya dari perkawinan dengan Supi yang berarti ahli waris Darwo adalah Darmi, Darsi dan ahli waris pengganti Siswoyo dan Budi Artati.

4. Bahwa berdasarkan bukti T-6 tentang surat pernyataan bersama dari para ahli waris Darwo yaitu Darmi, Darsih, Siswoyo dan Budiarti yang menyatakan telah menyerahkan tanah karas milik Darwo seluas 3500 M2 kepada Sarni binti Jalal ;dan keterangan para saksi yang menerangkan bahwa anak-anak Darwo sudah mendapat bagian dari warisan Darwo dihubungkan dengan bukti surat T-6 dimana ahli waris Darwo telah menyerahkan tanah karas kepada Sarni dan bukti T-4 yaitu sertifikat atas nama Sarni berdasarkan akta pemisahan dan pembagian waris, serta bukti T-3 dan T-5 yaitu SHM atas nama Sarni, maka Majelis berpendapat bahwa objek sengketa tersebut adalah sah milik Sarni karena perolehannya jelas dari pembagian harta gono-gini Darwo dan Sarni;

Bahwa terhadap pendapat hakim, penulis tidak sependapat secara keseluruhan karna bukti surat yang diajukan oleh Tergugat adalah luasnya 3500 m2 yang berbeda dengan obyek yang di sengketakan dan batas-batas juga tidak jelas sehingga bukti tersebut harus di sesampingkan.

5. Bahwa bukti T-2 adalah duplikat akta perkawinan antara Darmo dan Sarni, dengan demikian Darmo dan Sarni adalah suami istri ; sehingga memutuskan bahwa Suwardi adalah anak angkat Darwo & Sarni yang berhak mewaris sesuai hukum adat sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 1413/Pdt/1988, yang menyatakan bahwa apakah seseorang adalah anak angkat atau bukan tidak semata-mata tergantung pada formalitas-formalitas pengangkatan anak tetapi di lihat dari kenyataan-kenyataan yang ada yaitu bahwa ia sejak bayi di pelihara, di khitankan dan di kawinkan oleh orang tuanya.

Penulis tidak sependapat dengan pendapat hakim, karena bukti T-2 tidak membuktikan kedudukan Suwardi sebagai anak angkat. Selain itu hakim juga mengesampingkan pernyataan saksi yang bertolak belakang tentang kedudukan tergugat sebagai anak angkat, yaitu saksi Nursam bin mukjalil yang menyatakan Suwardi sejak kecil ikut Darwo & Sarni dan menyekolahkan, mengkhitankan serta menikahkan adalah Darwo & Sarni. Sedang saksi Sutrisno bin Astro Rodji saksi mengatakan bahwa sewaktu Sarni masih hidup, kadang Suwardi ikut Sarni dan kadang ikut ayahnya, yang menikahkan adalah Sarni tetapi yang menyekolahkan dan menkhitankan adalah ayahnya

Suwardi. Bahwa atas hal tersebut kedudukan Suwardi tidak bisa dikatakan sebagai anak angkat, karena belum sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 1413/Pdt/1988.

#### **4.1.12. Pertimbangan Pengadilan Tinggi**

Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara No.247/Pdt/2003/PT.Smg dalam pokok perkaranya dengan membatalkan putusan pengadilan Negeri no. 30/Pdt.G/2002/PN.Pwi, dengan pertimbangan :

1. Bahwa tergugat tidak menyangkal keterangan pihak para penggugat yang di dukung kesakisan Mukijan bin rasidin bahwa ketiga bidang tanah yang menjadi obyek sengketa adalah harta gono gini antara Alm. Darwo dan isteri keduanya Alm. Ny. Lami, yang tidak mempunyai keturunan. Bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 18-2-1976 No. 90/K/Sep/74, isteri ke II,III dan seterusnya tidak berhak atas gono gini dengan istrinya pertama. Karena tanah sengketa adalah harta gono gini antara Alm. H. Darwo dan isteri keduanya, maka Ny sarni binti Jalal sebagai isteri ketiga tidak dapat mewarisi tanah sengketa tersebut. Dengan demikian tergugat yang memperoleh tanah sengketa dari Sarni bt Jalal juga tidak berhak atas tanah tersebut

dan harus menyerahkan kepada pihak penggugat dalam keadaan kosong.

Bahwa terhadap pertimbangan hakim tersebut, Penulis sependapat, karena didasarkan atas bukti dan keterangan saksi yang tidak di bantah oleh tergugat, yang berarti tergugat mengakui kebenaran bukti dan keterangan saksi tersebut. Hal ini sesuai dengan teori pembuktian barang siapa yang menyangkal kebenaran suatu bukti, maka ia diwajibkan membuktikan ketidakbenaran bukti tersebut.

2. Bahwa terhadap bukti T-6 yang berupa surat pernyataan bersama dari ahli waris yang telah menyerahkan tanah milik H. Darwo seluas 3500m<sup>2</sup> kepada Sarni binti Jalal, tidak perlu di pertimbangkan karena ada perbedaan luas dan batas-batasnya tidak di ketahui sehingga bukan termasuk tanah-tanah yang di gugat oleh para penggugat.

Penulis sependapat dengan pertimbangan hakim, karena agar tidak salah dalam penerapan hukum maupun eksekusinya atas suatu obyek sengketa, maka obyek sengketa haruslah jelas dan pasti batas-batasnya.

#### **4.1.13. Pertimbangan Mahkamah Agung**

Majelis Hakim Agung dalam perkara No.978 K / Pdt/2004 memutuskan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Suwardi bin Supar. Pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam putusan perkara di maksud adalah penerapan hukumnya, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi Suwardi bin Supar tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum, sedang keberatan selebihnya juga tidak dapat dibenarkan, karena hal tersebut adalah merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi;

Terhadap putusan Majelis Hakim Agung, Penulis sependapat karena Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara kasasi di dasarkan pada tenggang waktu permohonan kasasi, tata cara permohonan kasasi serta memeriksa apakah ada kesalahan penerapan hukum dan putusan. Dalam putusan yang di lakukan oleh Pengadilan tinggi yang menjadi dasar adanya permohonan kasasi , penerapan hukum yang di lakukan oleh Hakim Tinggi terhadap perkara tersebut tidak bertentangan dengan hukum dan atau undang-undang.

#### **4.2.2. Analisa Kasus Sengketa Tata usaha Negara**

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memutus sengketa TUN No.48/G/TUN/2007/PTUN.Smg, yang mengabulkan gugatan penggugat mengenai pembatalan penerbitan sertipikat hak milik No. 2152,2153,2154 atas nama Darsih, Darmi, Budi Artati, Siswoyo yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, tidak mempertimbangkan kekuatan hukum dan keabsahan alat bukti. Hakim dalam sengketa itu tidak mempertimbangkan dasar hukum yang menjadi bukti pendukung dalam penerbitan sertipikat hak milik no. 2152,2153,2154/Manggarmas. Dimana penerbitan sertipikat hak milik didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Hakim juga tidak mempertimbangkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 987 K/Pdt/2004 yang menjadi dasar terbitnya sertipikat hak milik tersebut, yang amar putusannya menyatakan antara lain :

- Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat I, II dan Siswoyo dan Sri Budiarti adalah ahli waris/ahli waris pengganti dari Alm. H. Darwo alias Abd. Majid.
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa adalah harta warisan dari Alm. H. Darwo alias Abd. Majid yang belum di bagi waris.

- Menghukum Tergugat atau siapapun memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan serta mengosongkan tanah-tanah sengketa tersebut kepada para penggugats seketika.

Selain hal tersebut hakim juga tidak memasukkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah sebagai salah satu pihak, padahal penerbitan sertipikat hak milik atas ketiga bidang tanah tersebut didasarkan atas adanya surat keputusan no SK. 004-570-33-2007 tanggal 19 Februari 2007 tentang pembatalan sertipikat Hak Milik No. 11, 33, dan 520/Manggarmas.

Pertimbangan hukum di maksud adalah :

- a. Dalam eksepsi, bahwa yang di permasalahan oleh Penggugat adalah suatu penetapan tertulis (sertipikat hak milik) yang di dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara (Tergugat) maka, untuk menguji ada atau tidaknya cacat yuridis baik dari segi prosedural maupun substansinya dari suatu keputusan TUN sebagaimana yang dimuat dalam pasal 1 ayat 3 UU No. 5 Tahun 1986 yang telah di revisi dengan UU No. 9 tahun 2004 adalah merupakan kewenangan pengdilan tata usaha negara untuk memeriksa dan mengadilinya.

Penulis tidak sependapat dengan pertimbangan hakim karena berdasar pada ketentuan Pasal 2 huruf e UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo.UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 Tahun 1986, secara tegas menyebutkan tidak

termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara :” Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.

Bahwa karena penerbitan sertipikat hak milik didasarkan atas bukti pengusaan yang berupa Putusan MA RI No. 978 K/Pdt/ G/2004, sehingga sertipikat hak milik No. 2152,2153,2154 tidak termasuk obyek sengketa tata usaha negara. Sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa obyek sengketa tersebut.

- b. Dalam pokok perkara, menimbang bahwa menurut Menteri negara Agraria/Kepala Bada Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara Bab II pasal 3 ayat (1) mengatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (Hektar), menimbang bahwa dilihat dari ketentuan tersebut dan juga Tergugat adalah sebagai pejabat Tata Usaha Negara maka penerbitan sertipikat Hak Milik tersebut adalah telah sesuai dengan kewenangan yang ada padanya dan beralasan hukum;

Terhadap pertimbangan hukum tersebut, penulis tidak sependapat dan menganggap bahwa hakim telah salah dalam menerapkan hukum. Bahwa penerbitan sertipikat Hak Milik No. 2152,2153,2154 yang



berasal dari tanah bekas yasan (bekas milik adat) didasarkan atas Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri negara Agraria/kepala BPN No. 3 Tahun 1997 bukan PMNA/K BPN N0. 3 Tahun 1999 yang di berlakukan untuk pemberian hak yang berasal dari tanah negara bukan untuk tanah bekas milik adat (tanah yasan).

- c. Menimbang bahwa pembatalan atau pencoretan sertipikat hak milik no. 520,33,11 yang dilakukan oleh Kanwil BPN propinsi Jawa Tengah atas dasar putusan Pengadilan tinggi dan putusan mahkamah Agung republik Indonesia yang kemudian dijadikan dasar oleh Tergugat untuk melaksanakan atau menrbitkan sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa tersebut adalah bertentangan dengan peraturan perundnag-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara.

Atas pertimbangan hakim tersebut, Penulis tidak sependapat dan menganggap Hakim salah dalam penerapan hukumnya. Bahwa sesuai dengan apa yang di tegaskan dalam Bab I Pasal 1 butir 12 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999 “ **Pembatalan keputusan pemberian hak** adalah pembatalan keputusan mengenai **pemberian suatu hak atas tanah** karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap’. Bila

dikaitkan dengan Pasal 1 Butir 5 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999 “

**Pemberian hak atas tanah** adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu **hak atas tanah negara**, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak’. Bahwa apa yang diatur dalam peraturan tersebut bukanlah mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah tetapi pembatalan penetapan pemerintah atas keputusan pemberian hak yang berasal dari tanah negara.

Adapun tentang pembatalan sertifikat secara tegas dinyatakan dalam Bab I ketentuan umum pasal 1 Butir 14 PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan hak atas Tanah negara dan Hak Pengelolaan, yang bunyinya “ **Pembatalan hak atas tanah** adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau **sertifikat hak atas tanah** karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.’

- d. Menimbang Bahwa dari keputusan tersebut diatas dan apabila dihubungkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No.247/Pdt/2003/PT.Smg dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 978 K/Pdt/2004 menunjukkan bahwa kedua putusan tersebut tidak ada satupun berbunyi untuk memerintahkan kepada tergugat apalagi kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah untuk melaksanakan pembatalan atau

pencoretan keputusan pemberian hak atas sertipikat hak milik atas nama Sarni Bt. Jalal alias Sarni janda Darwo alias Sani.

Terhadap pertimbangan hakim tersebut, penulis sependapat namun tidak sepenuhnya. Dalam Pasal 124 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 dinyatakan :

(1). Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap di terbitkan atas permohonan yang berkepentingan.

(2). Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi di nyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang intinya sama dengan itu.

Bahwa berdasarkan Pasal 124 tersebut, permohonan keputusan pembatalan hak yang didasarkan atas putusan pengadilan hanya dapat dilakukan atas permohonan yang berkepentingan dalam hal ini Darsi dkk, yang telah memenangkan perkara sengketa tanah sesuai dengan putusan mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa atas permohonan tersebut, Kantor Pertanahan menindaklanjuti dengan mengajukan usulan ke Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah.

- e. Menimbang bahwa seharusnya tergugat menahan diri untuk tidak mengabulkan permohonan para tergugat II intervensi seraya memebrikan arahan atau menganjurkan kepada pemohon untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan tata Usaha Negara untuk

mendapatkan jawaban apakah sertipikat hak milik yang sudah ada sebelumnya tersebut dapat di batalkan.

Bahwa terhadap pertimbangan hakim tersebut, penulis tidak sependapat. Berdasarkan PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999, BPN hanya menindaklanjuti permohonan pembatalan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Terhadap permohonan tersebut harus dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan pasal 126. Apabila lengkap dapat di proses. Selain itu Penulis juga sependapat dengan Jumadi Apri Ahmad<sup>36</sup>, yang mengatakan bahwa terhadap sengketa tanah yang telah di putus MA tersebut, BPN selaku instansi administrasi tidak punya kewenangan untuk menganjurkan para pihak untuk mengajukan gugatan tata usaha negara. BPN hanya berkewajiban menindaklanjuti permohonan pembatalan sesuai kewenangannya.

- f. Menimbang bahwa dalam penerbitan sertipikat hak milik yang menjadi obyek sengketa tersebut selain telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan azas-azas umum pemerintahan yang baik, jika pada tanggal 16 November 2007 telah datang/hadir atas panggilan majelis hakim sebagai calon tergugat intervensi II yang bernama Siswoyo salah seorang yang tercantum namanya dalam sertipikat hak milik dan ia mengatakan bahwa terhadap sertipikat hak milik tersebut ia juga tidak pernah mengajukan permohonan untuk

---

<sup>36</sup> Jumadi Apri Ahmad, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri ( 8 Mei 2008).

mensertipikatkan tanah dan tidak pernah tahu masalah terbitnya sertipikat hak milik tersebut.

Bahwa terhadap pertimbangan Hakim tersebut, penulis tidak sependapat karna Hakim tidak mempertimbangkan adanya bukti-bukti yang telah diajukan tergugat yaitu:

1. Bukti surat T-13: Surat Kuasa, yang menyatakan Darsi, Darmi, Budi Artati dan Siswoyo memberikan kuasa untuk menguruskan sertipikat atas tanah tersebut.
2. Bukti surat T 14 : Surat pernyataan/Keterangan Ahli waris, yang memuat pernyataan para ahli waris yaitu Darmi, Darsi, Budi Artati., Siswoyo sebagai ahli waris H. Darmo yang dikuatkan oleh Kepala Desa manggarmas dan Camat Godong.

Bahwa dari kedua bukti tersebut jelas nyata-nyata memuat identitas dari Sdr. Siswoyo (Tergugat intervensi II), dan tidak terbantahkan dalam persidangan. Bahwa meskipun Tergugat Intervensi II tidak mengakui, akan tetapi Tergugat Intervensi II tidak pernah membuktikan ketidakbenaran dari bukti surat tersebut sesuai dengan hukum pembuktian, barang siapa yang menyangkal kebenaran suatu surat, maka ia diwajibkan membuktikan ketidakbenaran bukti surat tersebut.

- g. Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka sudah selayaknya tergugat sebelum menerbitkan sertipikat hak milik yang menjadi obyek sengketa terlebih dahulu mempertimbangkan fakta

tersebut dan melibatkan penggugat untuk setidak-tidaknya dimintakan keterangan sebagai ahli waris, oleh karena itu majelis hakim berkesimpulan bahwa tergugat pada saat menerbitkan sertipikat hak milik atas nama Darmi, Darsi, Budi Artati, tidak mempertimbangkan secara cermat adanya kepentingan penggugat sebagai ahli waris dan juga menguasai tanah objek sengketa serta adanya sertipikat hak milik atas nama Sarni Bt Djalal alias sarni Janda Darwo alias Sami, sehingga hal tersebut telah bertentangan dengan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 yang ditujukan kepada para kepala Kantor Wilayah BPN propinsi dan para Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/kota.

Bahwa apa yang menjadi pertimbangan hakim, bagi penulis benar-benar sangat tidak sependapat. Selain salah dalam penerapan hukum seperti yang telah penulis sampaikan pada “butir b” tersebut diatas. Juga pertimbangan hakim tidak memperhatikan amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.978 K/Pdt/2004, yang antara lain menyatakan :

- Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat I(Darmi), II(Darsi) dan Siswoyo dan Sri Budiarti adalah ahli waris/ahli waris pengganti dari Alm. H. Darwo alias Abd. Majid.

- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa adalah harta warisan dari Alm. H. Darwo alias Abd. Majid yang belum di bagi waris.
- Menghukum Tergugat atau siapapun memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan serta mengosongkan tanah-tanah sengketa tersebut kepada para penggugat seketika.

Bahwa dari amar putusan MA tersebut, secara jelas dinyatakan tanah sengketa merupakan harta warisan dari Alm. H. Darwo alias Abd Majid yang belum di bagi waris. Ahli waris/Ahli Waris pengganti H. Darwo alias Abd. Majid adalah Darsi, Darmi, Siswoyo dan Budi Artati. Adapun Suwardi Bt Supar selaku pengugat bukanlah merupakan ahli waris H. Darwo alias Abd. Majid. Adapun penguasaan atas tanah sengketa oleh penggugat (Suwardi Bt Supar) merupakan tindak pidana dan bertentangan dengan Undang-Undang No. 51 Prp Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya.

Bahwa pendapat penulis sejalan dengan pendapat Jumadi Apri Ahmad<sup>37</sup> yang mengatakan bahwa amar putusan Mahkamah Agung tersebut dapat diartikan penguasaan dan pemilikan atas tanah obyek sengketa ada pada ahli waris, adapun teknis kepemilikan para ahli waris sesuai dengan ketentuan kewenangan instansi terkait.

---

<sup>37</sup> Jumadi Apri Ahmad, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri, 8 Mei 2008.

h. Menimbang bahwa karena sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini penerbitannya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah mengandung **cacat yuridis dari segi prosedural formal**, maka terhadap sertifikat tanah hak milik yang menjadi objek sengketa tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan batal, dan kepada tergugat diwajibkan untuk mencabut sertifikat hak milik tersebut.

Bahwa terhadap pertimbangan hakim tersebut, penulis tidak sependapat. Bahwa hakim salah dalam menerapkan hukum, hakim mengacu pada PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999, tidak pada **PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999** yang menjadi dasar ketentuan pembatalan sertifikat hak milik No.11,33,520 dan **PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997**, yang menjadi dasar ketentuan penerbitan sertifikat hak milik No. 2152,2153,2154.

#### **4.2.3. Analisa Penerbitan Sertipikat Hak Milik**

Dalam penerbitan 3 (tiga ) sertifikat atas tanah yang menjadi obyek sengketa, dilakukan untuk memenuhi isi putusan Pengadilan Negeri Purwodadi No.30/Pdt.G/2003/PN.Pwi. jo. Putusan Pengadilan tinggi Semarang No. 247/Pdt/2003/PT. Smg Jo. Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia No. 978 K/Pdt/2004, yang telah di laksanakan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 24 November 2006 No. 10/Pen.Eks/2006/PN.Pwi sesuai dengna



Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi tanggal 13 Desember No. 10/BA.Eks/2006/PN.Pwi.

Dalam pelaksanaan eksekusi termohon eksekusi (Suwardi Bt. Supar) di hukum untuk menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah, mengembalikan dan mengosongkan tanah-tanah obyek sengketa kepada pemohon eksekusi (Darsi dkk). Namun dalam pelaksanaan pengosongan Suwardi Bin Supar tidak menyerahkan sertifikat-sertipikat tanah atas obyek eksekusi yaitu sertifikat HM No. 11,33 dan 520. Maka untuk melindungi kepentingan hukumnya, Ahli waris H. Darwo mengajukan permohonan pembatalan sertifikat hak milik tersebut dan mengajukan permohonan hak baru atas ketiga bidang tanah tersebut.

Atas permohonan tersebut Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan menindaklanjuti dan menerbitkan sertifikat Hak milik no. 2152, 2153, 2154 atas nama Darsi, Darmi, Siswoyo dan Budi Artati. Proses pembatalan sertifikat ketiga bidang tanah tersebut harus dilakukan untuk mencegah terjadinya overlap/tumpang tindih hak atas tanah yang baru. Terhadap hal ini Suherman Lambang<sup>38</sup> menyatakan bahwa agar tidak terjadi overlap maka sertifikat lama harus dibatalkan dan di atas tanah tersebut diterbitkan hak atas tanah baru atas nama pemegang hak yang berhak berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

---

<sup>38</sup> Suherman Lambang, *Wawancara*, Pensiunan Pegawai BPN, Mantan Kepala Kantor Pertanahan, (Purwodadi 11 Mei 2008).

Terhadap penerbitan sertipikat tersebut di dasarkan atas ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Pendaftaran hak atas suatu bidang tanah menjadi hak yang sesuai dalam UUPA, prosesnya dilihat dari status tanahnya. Untuk tanah yang berasal dari tanah negara bebas, prosedur penerbitannya di dasarkan atas PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 dan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999. Untuk tanah yang berasal dari tanah bekas milik adat (bekas yasan), didasarkan atas PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Dalam pasal 76 butir f PMNA/KBPN 3 tahun 1997, untuk tanah yasan (tanah bekas milik adat) disebutkan alat bukti yang menjadi dasar permohonan pendaftaran tanah adalah petuk pajak/landrente, girik, pipil, kekitir, verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961.

Terhadap penerbitan sertipikat hak milik nomor 2152, 2153,2154/Manggarماس atas nama Darsih, Darmi, Budi Artati, Siwoyo, berasal dari tanah bekas milik adat yaitu tercatat dalam buku C Desa No. 2 Persil 48 klas S IV, Persil 37a klas D I dan Persil 69 Klas S III tercatat atas nama H. Darwo.

Sesuai dengan PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997 proses pendaftaran hak yang berasal dari tanah bekas milik adat dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut :

1. Pengajuan permohonan dan melengkapi dokumen bukti pendukung/alas hak.
2. Pelaksanaan pengukuran.

3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah.
4. Penelitian data yuridis dan pemeriksaan lapangan oleh Panitia A.
5. Pengumuman data fisik dan data yuridis dengan jangka waktu 60 (enam puluh ) hari dan dilakukan pengesahan.
6. Pembukuan hak.
7. Penerbitan sertipikat.

#### **4.2.4. Pendapat penulis**

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, tidaklah mutlak dan dapat di batalkan sepanjang para pihak dapat membuktikannya melalui lembaga peradilan. Hal ini dikarenakan sebagai salah satu stelsel publikasi dalam pendaftaran tanah yang sifatnya negatif dan bertendens positif. Namun walaupun demikian keadaan ini haruslah bisa memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang sebenarnya.

Pembatalan Sertipikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan dasar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, pada Bagian Ketiga Pasal 124 sampai dengan Pasal 133 mengenai pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini putusan Mahkamah Agung No. 978 K/Pdt/2004. Walaupun

dalam putusan tersebut tidak tegas menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat yang di mohonkan pembatalannya, namun inti putusan pengadilan tersebut sama dengan pembatalan atau tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat di maksud, atau yang pada intinya sama dengai itu, sesuai dengan ketentuan pasal 124 PMNA/KBPN nomor 9 Tahun 1999.

Terhadap pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11,33,520/ Desa Manggarmas yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan di dasarkan atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah tanggal 19 Februari 2007 Nomor SK.004/570-33-2007, yang didasarkan atas PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999. Bila dikaitkan dengan Putusan mahkamah Agung tanggal 3 November 1971 Nomor 383/K/Sip/1971 bahwa “Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat. Hal tersebut termasuk kewenangan administrasi”, maka apa yang di lakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sudah sesuai dengan prosedur dan koridor kewenangannya sebagai instansi yang berwenang untuk melaksanakan pembatalan hak atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran untuk tanah bekas milik adat (yasan) sejak tahun 1997, di dasarkan atas Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang petunjuk pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997. Terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2152,2153,2154/desa manggar mas , yang merupakan pengganti dari sertipikat hak milik no. 11,33,520 yang telah di batalkan, berasal dari tanah bekas adat yang terdaftar buku C desa No. 2 P persil 48 kelas S IV seluas 0.751 Ha, C desa No. 2 P persil 37 a kelas D I seluas 0,3725 Ha, dan C desa No. 2 P persil 69 kelas S III seluas 0,365 Ha tercatat atas nama Darwo, didasarkan atas PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, dengan dasar penguasaan/pemilikan surat pernyataan/keterangan waris tanggal 11 Agustus 2006 No.21/VIII/2006. yang dibuat oleh para ahli waris dengan di kuatkan oleh Kepala Desa Manggar Mas dan Camat Godong. Permohonan pendaftaran atas ketiga bidang tanah tersebut merupakan tindak lanjut dari putusan Mahkamah Agung No. 978 K/Pdt/2004 dan pelaksanaan dari diktum ketiga Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah No. SK 004-570-33-2007.

Terhadap adanya putusan lembaga peradilan tata usaha negara yang membatalkan hasil penerbitan sertipikat yang merupakan pelaksanaan dari putusan lembaga peradilan umum yang telah berkekuatan hukum tetap menimbulkan tidak adanya kepastian hukum. Kondisi ini juga menunjukkan bahwa BPN

sebagai lembaga yang berwenang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidaklah mandiri<sup>39</sup>, dimana bagi para pihak yang berkepentingan, dokumen/ warkah yang ada pada Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai kekuatan hukum pasti dan sebagai bukti yang tidak kuat.

Dalam kasus putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.48/G./TUN/2007/PTUN.Smg yang membatalkan sertipikat hak milik nomor 2152,2153,2154/Manggarmas atas nama Darsi,Darmi, Siswoyo dan Budi Artati, menimbulkan ketidakpastian dari pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Pemegang hak atas tanah tidak dapat menggunakan hak keperdataannya, walaupun tercatat sebagai pemegang hak milik tapi tidak dapat bertindak secara kuat dan penuh serta tidak dapat mengalihkan atas obyek hak miliknya sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA, bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan di alihkan kepada pihak lain.

Bagi Badan Pertanahan Nasional dengan adanya permasalahan tersebut yang apabila ada 2 (dua) putusan yang berbeda dari lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam kaitan dengan pelayanan publik dan azas-azas

---

<sup>39</sup> Billy Suryowibowo, *Wawancara*, Advokat, (Semarang, 29 Mei 2008)

umum pemerintahan yang baik, untuk kepastian hukum lebih mengacu pada putusan perdata karena berkaitan dengan kepemilikan, sedang putusan tata usaha negara hanya berkaitan dengan administrasi<sup>40</sup>.

Berkaitan dengan hal tersebut meskipun putusan tata usaha negara belum berkekuatan tetap, tapi bagi Badan Pertanahan Nasional dan pihak pemegang hak tetap akan dirugikan walaupun putusan tingkat banding ataupun kasasi berbeda dari tingkat pertama. Dari hal tersebut ada 2 (dua) gambaran yang bisa di dapat :

1. Seandainya pada tingkat banding dan kasasi tetap menguatkan putusan tingkat pertama Pengadilan Tata Usaha Negara, maka bagi Badan Pertanahan Nasional di anggap tidak bisa memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi pihak yang tercatat dalam daftar buku tanah. Sedang bagi pemegang hak yang baru menimbulkan kerugian adanya ketidakpastian status pemilikan tanahnya.
2. Seandainya pada tingkat banding dan kasasi membatalkan putusan tingkat pertama Pengadilan Tata Usaha Negara, maka bagi Badan Pertanahan Nasional,

---

<sup>40</sup> Jodi Supraworo, *Wawancara*, Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kanwil BPN Prop. Jawa Tengah, (Semarang, 5 Juni 2007).

selama dalam proses peradilan, dianggap tidak memberikan pelayanan publik yang memuaskan dan dianggap telah melakukan kebijakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik. Sedang bagi pemegang hak akan tetap merasa di rugikan karena selama menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dia tidak dapat menggunakan hak-hak keperdataanya berkaitan dengan hak atas tanahnya.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **4.3. Kesimpulan**

1. Penerbitan sertipikat hak milik yang didasarkan atas putusan pengadilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap belum bisa memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Karena dengan stelsel publikasi negatif masih terbuka adanya kesempatan untuk mengajukan gugatan/sengketa tata usaha negara oleh pihak lain.
2. Perlindungan hukum terhadap pihak yang tercatat sebagai pemegang hak atas tanah dalam sertipikat tanah pengganti belum di dapat secara penuh. Hal ini di sebabkan oleh adanya perbedaan penafsiran putusan Mahkamah Agung antara Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan aparat Badan Pertanahan Nasional.

#### **5.2.Saran**

1. Perlunya ada aturan dalam tata administrasi pertanahan yang bisa menjadi payung hukum dalam memberikan kepastian hak terhadap obyek hak atas tanah yang telah pernah menjadi sengketa di lembaga peradilan dan telah berkekuatan hukum tetap.
2. Hakim dalam memeriksa perkara perdata maupun sengketa tata usaha negara, agar lebih cermat dan teliti serta mengadakan

pemeriksaan setempat dengan melibatkan Kantor Pertanahan setempat.

3. Perlunya peningkatan sumber daya manusia bagi aparat Badan Pertanahan Nasional dalam hal kemampuan dan keahlian di bidang hukum dan kajiannya yang berkaitan dengan tugas dan wewenangnya di bidang pertanahan.

